

Condado de Harris, Texas
Programa de Estabilización del Vecindario (NSP)
Enmienda Sustancial

Jurisdicción: Condado de Harris	Persona de contacto NSP: David Turkel
Dirección de Jurisdicción en el Internet: www.csd.hctx.net	Dirección: 8410 Lantern Point
	Houston, Texas 77054
	Teléfono: (713) 578-2001
	Fax: (713) 578-2090
	Email: david_turkel@csd.hctx.net

El Condado de Harris ha preparado esta Enmienda tanto para el Plan de Acción Anual del Año de 2008 del Programa (Plan de Acción) como para el Plan Consolidado 2008-2012 (Plan Consolidado) presentados ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) el 15 de enero de 2007 para incluir la asignación adicional al Condado de Harris de \$14.898.027 en Asistencia de Emergencia para el Refomento de Hogares Abandonados y Objeto de Ejecución Hipotecaria como parte del Housing and Economic Recovery Act of 2008 (Acto de Vivienda y Recuperación Económica de 2008) del Neighborhood Stabilization Program (Programa de Estabilización del Vecindario) (NSP). El NSP les proporcionó \$3,92 mil millones a los gobiernos estatales y locales para ayudar en “atender a los efectos de propiedades abandonadas y objeto de ejecución hipotecaria en las comunidades de la nación”.

El Condado de Harris, bajo esta Enmienda al Plan de Acción y al Plan Consolidado, está proponiendo financiar proyectos que estabilizarán los vecindarios a través del área mediante la adquisición y la rehabilitación de propiedades objeto de ejecución hipotecaria que se convertirían en fuentes de abandono y deterioro dentro de la comunidad. El Condado de Harris financiará los proyectos que adquieran y rehabiliten propiedades objeto de ejecución hipotecaria y abandonadas y también creará programas para ayudar a que las personas de ingresos bajos - moderados y medianos creen patrimonio neto para obtener título de propiedad sobre sus hogares.

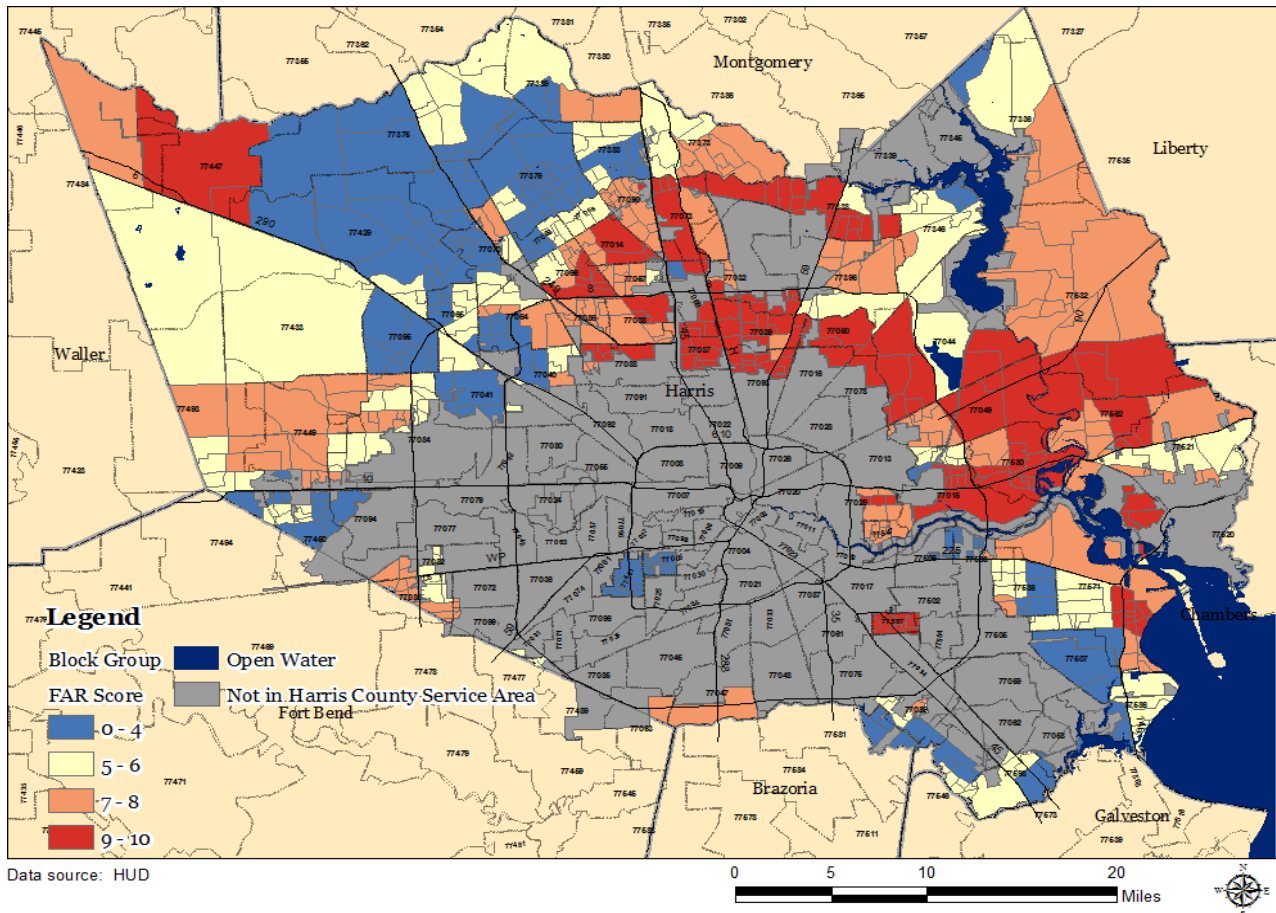
A. Áreas de Mayor Necesidad

La población de una comunidad depende de diversos factores para asegurar una continua estabilidad y crecimiento. Estos incluyen, pero no están limitados a la capacidad de una comunidad de suministrar vivienda de buena calidad y niveles satisfactorios de los servicios e instalaciones públicas, tales como policía, bomberos y servicios de electricidad, gas y agua, a un costo aceptable. El Condado de Harris ha tenido suerte con el superávit de terrenos disponibles para absorber una población que se amplía a costos relativamente bajos. Sin embargo, esta tendencia, cambia a la vez que poblaciones inmigrantes y naturales siempre crecientes fomentan el crecimiento a regiones del Condado y necesitan vivienda asequible y productos de financiamiento de vivienda.

El Condado de Harris es el tercer Condado más grande en los Estados Unidos en población y es el sitio de la cuarta ciudad más grande del país, Houston. El Condado de Harris está situado en la región de la Costa del Golfo del estado de Texas. Se estima que había 3.935.855 personas viviendo en el Condado de Harris y 1.544.601 unidades de vivienda en el año 2007 (Censo, 2007 ACS). Con una población de este tamaño, una de las metas del Condado es el suministro de vivienda segura y asequible. Para cumplir con esta meta, tanto el mercado de financiamiento de viviendas público como el privado deben estar en buen estado de solvencia y activos. Los primeros trimestres del año 2007 dieron muestra de un mercado que no era nada solvente.

Después de años de crecimiento constante en precios de hogares resultantes de tasas bajas de intereses y financiamiento creativo, las ejecuciones y delincuencias hipotecarias empezaron a crecer en el año 2007. En el área del Condado de Harris, las ejecuciones hipotecarias crecieron al 4,3 por ciento ó 32.666 ejecuciones hipotecarias para mediados del año 2008 de 3,0 por ciento en el año 2006. Este porcentaje es un poco más bajo que la tasa nacional de 4,8 por ciento. Las causas principales del aumento en ejecuciones hipotecarias son las prácticas de préstamos debajo de la tasa preferencial, especuladores sobreextendidos e instituciones financieras demasiado entusiastas.

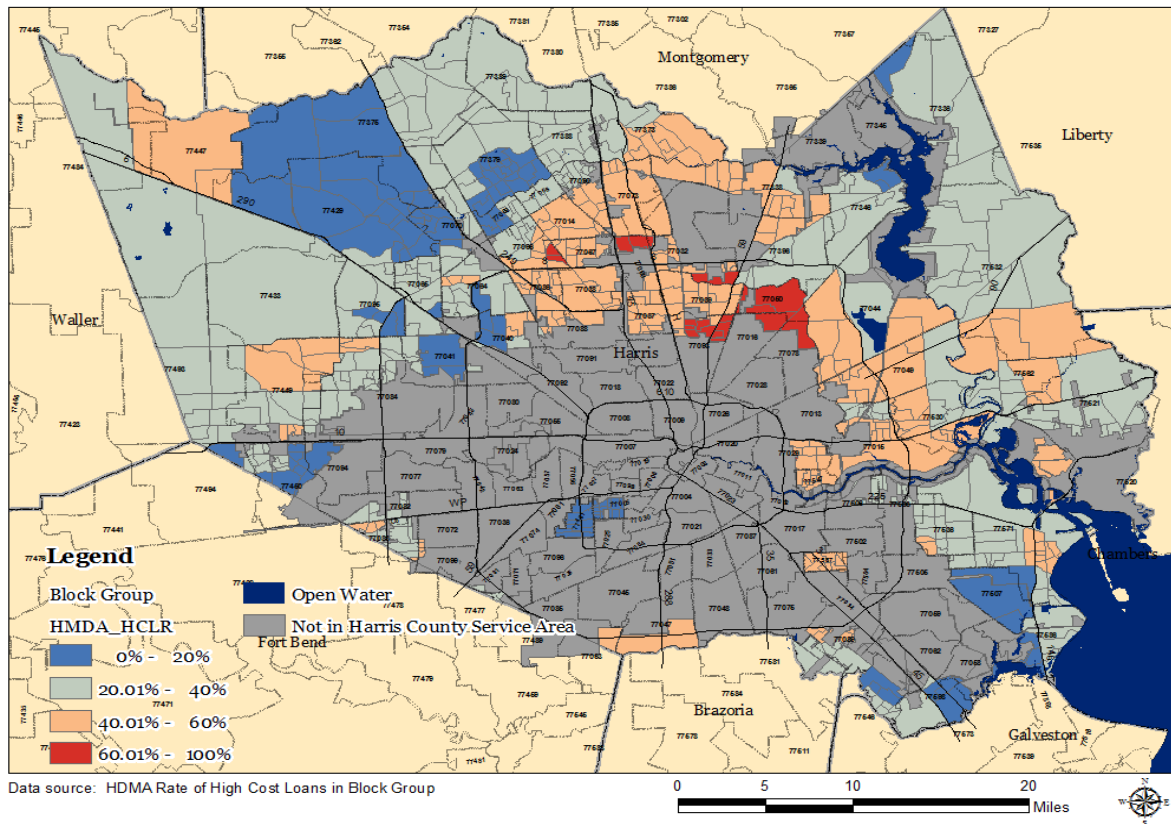
Mapa 1: Puntuación por código postal de riesgo de abandono por ejecución hipotecaria en el Condado de Harris



La mayoría de las ejecuciones hipotecarias del Condado de Harris está ocurriendo adyacente a la Autopista Periférica 8 (Beltway 8) en subdivisiones nuevas y crecientes y donde los compradores de vivienda necesitan financiamiento creativo para contrarrestar el mal crédito y las altas relaciones de endeudamiento. En el Índice de Puntuación de riesgo de abandono por ejecución hipotecaria de HUD, el cual evalúa la cantidad de préstamos a tasa subpreferencial, pre-ejecuciones hipotecarias y ejecuciones hipotecarias para el Condado de Harris, las áreas con las puntuaciones de riesgo más altas, están situadas adyacentes a la Autopista Periférica 8 desde la Carretera Estatal 249 al este de la Interestatal 10, en torno del Aeropuerto Intercontinental Bush, y el canal de navegación (Mapa 1). Estas áreas tienen un porcentaje más alto de comunidades de ingresos bajos a moderados que la parte occidental del Condado.

Estas áreas también cuentan con un porcentaje significativamente más alto de préstamos de alto costo y préstamos de tasa subpreferencial. A partir de los datos del Acto de Divulgación de Hipotecas de Vivienda suministrados por el Banco de la Reserva Federal de Dallas, el Mapa 2 indica la localización de los préstamos de alto costo en el Condado de Harris. Las áreas con el porcentaje más alto son semejantes a las áreas de las más altas Puntuaciones de riesgo de abandono por ejecución hipotecaria (Mapa 1).

Mapa 2: Porcentaje de préstamos de alto costo por grupo en bloque correspondiente al acto de divulgación de hipotecas de vivienda



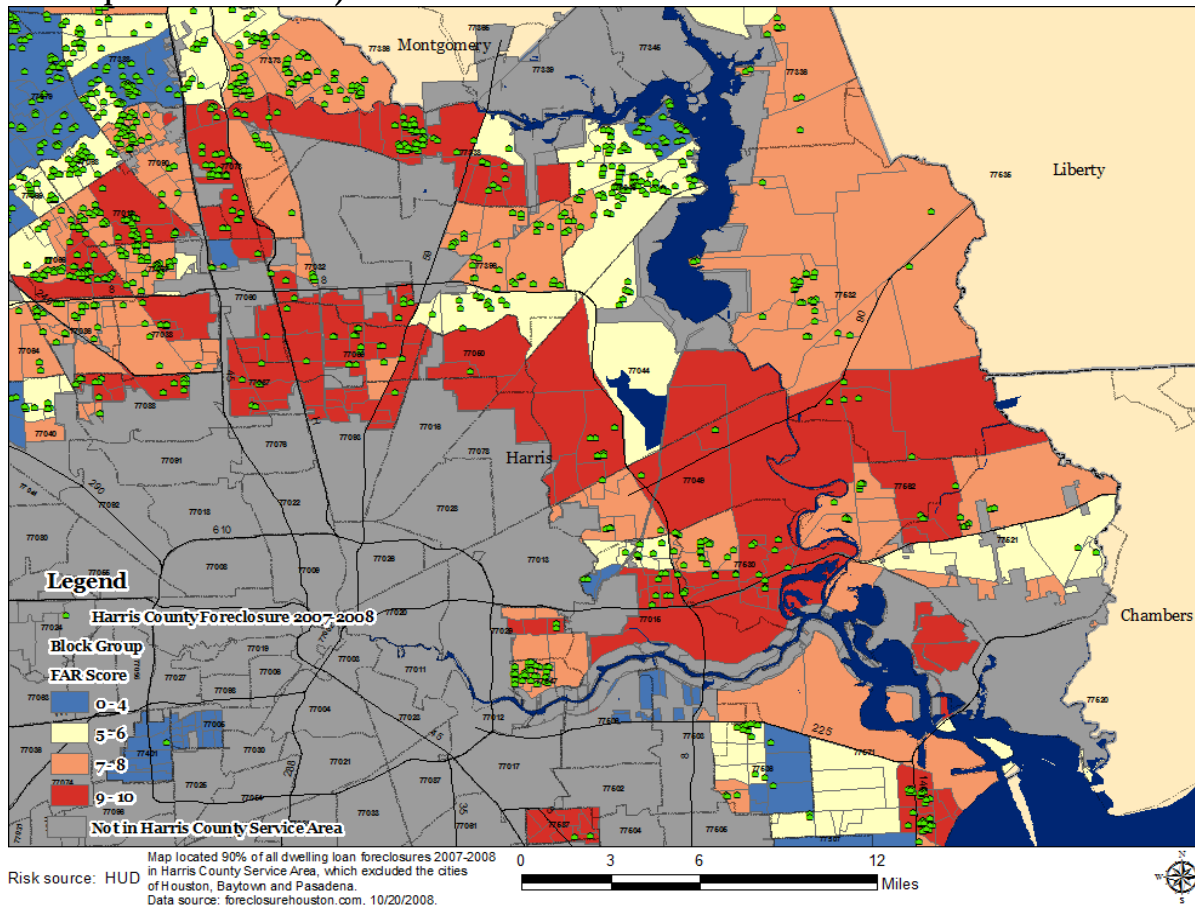
Con base en la puntuación de riesgo de abandono por ejecución hipotecaria y en la información del Banco de la Reserva Federal, el Condado de Harris identificó las áreas con la mayor necesidad de asistencia NSP. Estas áreas tienen una puntuación de riesgo alto y una cantidad alta de préstamos de tasa subpreferencial. El Mapa 3 indica estas áreas objetivo y los puntos de ubicación de viviendas objeto de ejecución hipotecaria. En varias áreas de alto riesgo, las propiedades objeto de ejecución hipotecaria están agrupadas bien cerca las unas de las otras.

A partir de estos mapas, el Condado de Harris identificó once códigos postales con la mayor necesidad de asistencia en base a las áreas con el mayor porcentaje de ejecuciones hipotecarias de viviendas, mayor porcentaje de viviendas financiadas por un préstamo relacionado a una hipoteca a tasa subpreferencial y aquellos con probabilidad de confrontar un aumento significativo en ejecuciones hipotecarias de viviendas. La siguiente lista indica los códigos postales *donde el Condado enfocará una gran cantidad de su asignación NSP:

- 77014
- 77015
- 77029
- 77037
- 77038
- 77039
- 77044
- 77049
- 77050
- 77066
- 77067
- 77073
- 77093
- 77338
- 77396
- 77521
- 77530
- 77536
- 77547
- 77562
- 77571
- 77587

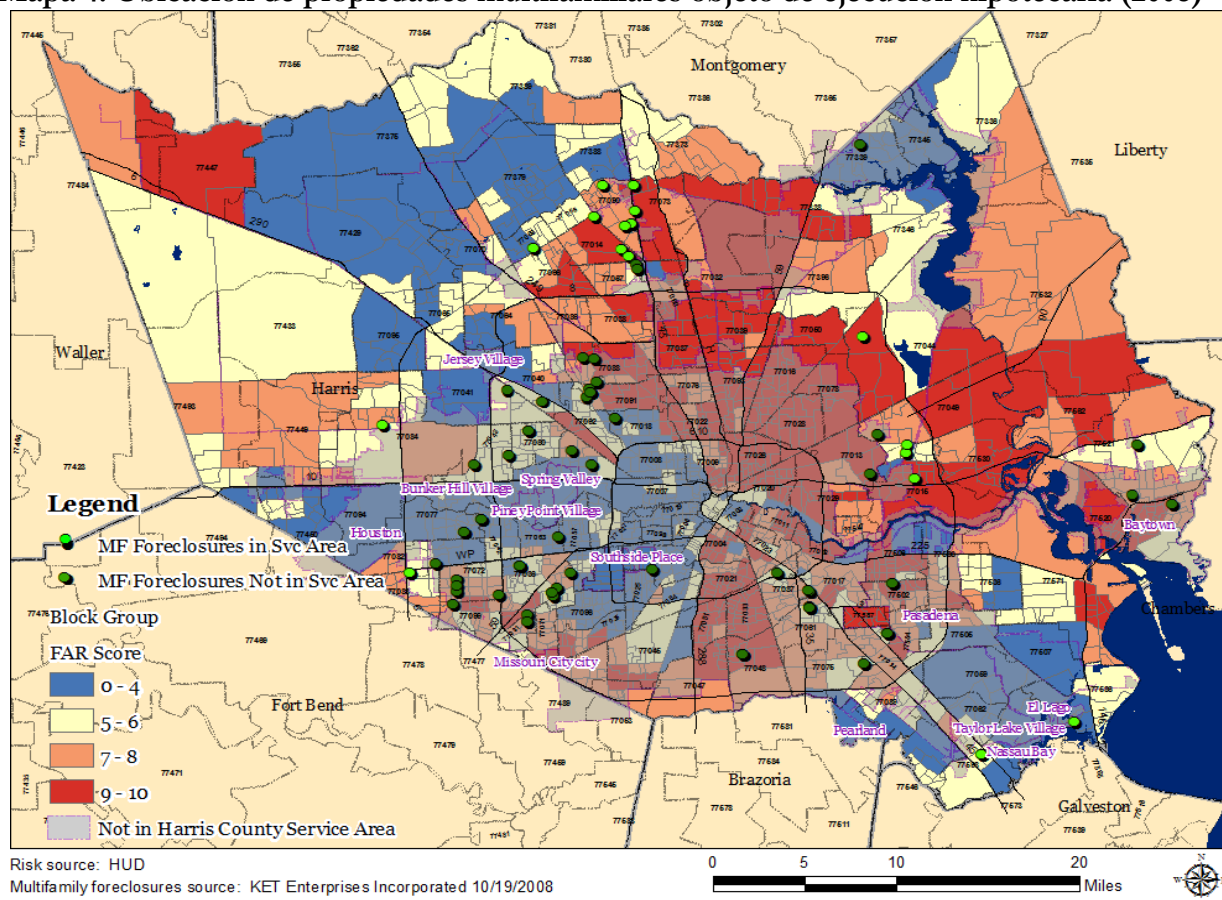
* Por favor note que algunos códigos postales están sólo situados parcialmente dentro del Área de Servicio del Condado de Harris.

Mapa 3: Ubicación de propiedades unifamiliares objeto de ejecución hipotecaria (enero de 2007 a septiembre de 2008)



La vivienda multifamiliar representó el 33,6 por ciento de la vivienda total en el Condado de Harris en 2006. Se estima que hay 447.275 unidades de vivienda multifamiliares en el Condado de Harris. Semejante al aumento de los hogares residenciales unifamiliares, el aumento de la construcción de desarrollo de la vivienda multifamiliar en 2006 se describe como una “época de auge” de la industria de apartamentos en el Condado de Harris. Los repartos de viviendas multifamiliares también aumentaron en el Condado debido a las necesidades de evacuados de los huracanes Katrina y Rita. Como es el caso con la vivienda unifamiliar, la vivienda multifamiliar se ha visto afectada por la crisis de ejecuciones hipotecarias. En el caso de unidades multifamiliares, no sólo una sino muchas familias están en peligro de perder sus hogares a la vez que los dueños entran en mora de complejos de apartamentos hipotecados. El mapa 4 muestra las propiedades con múltiples unidades en el Condado de Harris, las cuales han sido objeto de ejecución hipotecaria o están pendientes de ejecución hipotecaria.

Mapa 4: Ubicación de propiedades multifamiliares objeto de ejecución hipotecaria (2008)



B. Distribución y usos de fondos

El Condado de Harris les asignará financiamiento a las áreas de mayor necesidad, según se describe en los mapas y la declaración de necesidades. Las áreas identificadas representan aquellas 1) con el mayor porcentaje de ejecuciones hipotecarias de vivienda, 2) con el mayor porcentaje de hogares financiados por un préstamo relacionado a hipoteca a tasa subpreferencial y 3) aquellas identificadas por el Condado de Harris como con probabilidad de confrontar un aumento significativo de ejecuciones hipotecarias de vivienda.

Basado en estas necesidades, el Condado de Harris desarrolló el Programa para la Protección de Propietarios de Vivienda (HOPP) para asignar de mejor manera los fondos NSP. El HOPP es un método íntegro para atender los problemas de ejecuciones hipotecarias en el Condado de Harris. El Condado de Harris utilizará los fondos NSP para realizar adquisiciones tradicionales y refomtos de propiedades abandonadas pero también suplementar esto con fondos del Condado de Harris para atender creativamente las necesidades de propietarios de vivienda y residentes de bajos ingresos en el Condado. El HOPP se enfocará en dos áreas que atiendan la mayor necesidad del Condado de Harris: 1) la intervención directa de propietarios y 2) la adquisición y la disposición del Condado.

La parte del programa correspondiente a la intervención directa de propietarios colaborará directamente con los propietarios de vivienda que se encuentren en el Área de Servicio del Condado de Harris, que tengan empleo estable actual, que tengan la capacidad de servir la deuda y que estén al nivel de 120 por ciento de ingresos medios familiares o debajo del mismo. Todas las actividades unifamiliares creadas a través del HOPP incluirán un mínimo de ocho horas de consejería de vivienda. La parte de adquisición y disposición del Condado se enfocará en la adquisición y en el refomto de las propiedades que se encuentren en el Área de Servicio del Condado de Harris, en un área donde la rehabilitación y reventa estén en el mejor estado físico posible y tengan impacto en la estabilización del vecindario. La siguiente tabla describe el tipo de actividades que se ejecutarán bajo el programa HOPP y la manera en que los fondos NSP serán asignados entre los subprogramas.

Tabla 1. Actividades del programa para la protección de propietarios de hogares del Condado de Harris (HOPP)

Programa de HOPP	Descripción de Programa	Áreas que Necesitan Recibir Beneficio del Programa	Fondos Estimados para la Actividad
1. Intervención directa de propietarios			
a. El programa de prevención de ejecución hipotecaria	Prestar ayuda para pago de hipoteca que resulte en cancelación de ejecución hipotecaria a los propietarios que estén confrontando una ejecución hipotecaria programada	<ul style="list-style-type: none"> Alto porcentaje de hogares financiados por hipotecas a tasa subpreferencial Con probabilidad de confrontar aumento significativo en ejecuciones hipotecarias 	<ul style="list-style-type: none"> No hay fondos NSP utilizados para apoyar este programa
b. El programa para la preservación de la propiedad de la vivienda	El Condado de Harris colaborará con los prestamistas para obtener una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria (DIL) para comprar hogares a un descuento del 20% del valor actual valorado y traspasar la propiedad al propietario actual a un precio descontado y en términos asequibles. Esto puede impedir que los propietarios delincuentes lleguen a abandonar sus hogares.	<ul style="list-style-type: none"> Alto porcentaje de hogares financiados por hipotecas a tasa subpreferencial Con probabilidad de confrontar aumento significativo en ejecuciones hipotecarias 	\$2.000.000 <ul style="list-style-type: none"> Complementado con el Programa de Asistencia de Pago Inicial HC
c. El programa para la restauración de la propiedad del hogar	El Condado de Harris comprará hogares ya objeto de ejecución hipotecaria a un descuento del 20% de su valor actual valorado, entonces traspasará la propiedad a su propietario original a un precio y en términos que el propietario pueda pagar.	<ul style="list-style-type: none"> Alto porcentaje de hogares financiados por hipotecas a tasa subpreferencial Con probabilidad de confrontar aumento significativo en ejecuciones hipotecarias 	\$2.000.000
2. Adquisición y disposición del Condado			
a. El programa de adquisición, reparación y reventa de vivienda objeto de ejecución hipotecaria	A los solicitantes calificados se les ofrecerá hogares adquiridos y reparados por el Condado a un precio y en términos que puedan pagar.	<ul style="list-style-type: none"> Mayor porcentaje de ejecuciones hipotecarias Alto porcentaje de hogares financiados por hipotecas a tasa subpreferencial Con probabilidad de confrontar aumento significativo en ejecuciones hipotecarias 	\$2.000.000 <ul style="list-style-type: none"> Podrá ser complementado con Fondos HOME para ayuda de pago inicial
b. El programa de proyecto de adquisición rehabilitación y alquiler multifamiliar	El Condado de Harris adquirirá y rehabilitará proyectos de apartamentos objeto de ejecución hipotecaria o desocupados de menos de 100 unidades que serán utilizados para Vivienda de Alquiler para personas de la tercera edad.	<ul style="list-style-type: none"> Mayor porcentaje de ejecuciones hipotecarias Con probabilidad de confrontar aumento significativo en ejecuciones hipotecarias 	\$4.000.000
c. El programa de adquisición, rehabilitación y operación de vivienda SRO para las personas sin hogar	La propiedad objeto de ejecución hipotecaria o desocupada en el Distrito Central de Negocios será adquirida y rehabilitada conjuntamente por la ciudad y el Condado.	<ul style="list-style-type: none"> Mayor porcentaje de ejecuciones hipotecarias Con probabilidad de confrontar aumento significativo en ejecuciones hipotecarias 	\$3.408.225 <ul style="list-style-type: none"> Podrá ser complementado con Fondos HOME
3. Administración de programa			
a. Administración del Condado de Harris	El Condado de Harris proporcionará selección de proyectos y supervisión sobre todas las actividades financiadas a través del NSP.	No se aplica	\$1.489.802,70

C. Definiciones y descripciones

A seguir se presentan las definiciones que el Condado de Harris utilizará para efectos del NSP:

Estructuras deterioradas: Un edificio que se haya mantenido de una manera que sea estructuralmente insegura o que constituya un peligro a la seguridad, salud o bienestar público debido al mantenimiento inadecuado, condiciones insalubres, dilapidación, obsolescencia, desastre, daño o abandono o debido a que constituye un peligro de incendio.

Alquileres asequibles: La Política de Vivienda de Alquiler CDBG del Departamento de Servicios Comunitarios del Condado de Harris (HCCSD) emplea la más actual planilla de alquiler del Programa de Parcerías de Inversión en el Hogar (HOME) para asegurar alquileres asequibles. Los alquileres incluidos para residentes al nivel de ingresos medios de 120 por ciento o menos serán los que sean más altos entre el alquiler HOME Alto o el alquiler de mercado equitativo. La política también permite que el Director HCCSD ajuste las planillas de alquileres sobre una base de proyecto por proyecto para servir mejor a los residentes de ingresos bajos del Condado de Harris y/o asegurar viabilidad de proyecto.

Tabla 2. Planilla de alquileres NSP del año 2008

Porcentaje de ingreso	Eficiencia	1 alcoba	2 alcobas	3 alcobas	4 alcobas	5 alcobas
50% o menos	\$535	\$573	\$687	\$794	\$886	\$978
80% o menos	\$631	\$702	\$852	\$999	\$1094	\$1189
120% o menos	\$631	\$702	\$852	\$1042	\$1297	\$1642

Fuente: HOME Rents 2008- (Rentas HOME del año 2008)

www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/programs/homes/limits/rent/2008/tx.pdf

Las planillas de alquileres incluyen el costo de servicios de electricidad, gas y agua en el precio del alquiler. Todos los proyectos utilizarán concesiones de servicios de electricidad, gas y agua publicadas por la Autoridad de Vivienda del Condado de Harris, a menos que estén situados en otra jurisdicción y entonces se utilizarán las concesiones correspondientes a tal jurisdicción.

El asegurar asequibilidad: El Condado de Harris utilizará las mismas normas elaboradas por el programa HOME para asegurar asequibilidad. Estas normas incluyen exigir un período mínimo de asequibilidad para unidades asistidas con base en el beneficio o subsidio suministrado por el Condado. Para todos los proyectos, el período de asequibilidad será de por lo menos cinco años. La siguiente tabla describe asequibilidad para actividades de propietario de vivienda:

Tabla 3. Períodos de asequibilidad para propietarios de vivienda

Beneficio de NSP al comprador	Período mínimo de asequibilidad
Menos de \$15.000	5 años
\$15.000 a \$40.000	10 años
Mas de \$40.000	15 años

El Condado también tiene requisitos de asequibilidad para los proyectos de vivienda de alquiler bajo el programa HOME. A continuación se presenta una tabla que describe tales requisitos de asequibilidad:

Tabla 4. Períodos de asequibilidad para vivienda de alquiler

Actividad	Subsidio de NSP	Período mínimo de asequibilidad
Rehabilitación o adquisición de vivienda existente	Menos de \$15.000/unidad	5 años
	\$15.000 - \$40.000/ unidad	10 años
	Más de \$40.000/unidad	15 años
Rehabilitación con refinanciamiento	Cualquier cantidad	15 años
Nueva construcción o adquisición de vivienda nueva	Cualquier cantidad	20 años

Normas de rehabilitación de vivienda: El Departamento de Servicios Comunitarios del Condado de Harris (HCCSD) utilizará sus “Normas Mínimas Aceptables para Adquisición, Construcción y Rehabilitación Residencial” para orientar la rehabilitación. Este documento establece normas mínimas para inspección de hogares unifamiliares y multifamiliares para vivienda que recibe asistencia federal a través del HCCSD. Los requisitos establecen una norma mínima para la salud y seguridad de los ocupantes de un hogar. Los detalles correspondientes a las normas de equipos e instalaciones ayudarán a asegurar eficiencia a largo plazo y costos reducidos de mantenimiento. El documento incluye normas detalladas para:

- Alquiler de Vivienda Multifamiliar
- Reparaciones Menores de Viviendas
- Rehabilitación Unifamiliar
- Rehabilitación/Reconstrucción Substantial Unifamiliar
- Adquisición Unifamiliar – Nueva Construcción
- Adquisición Unifamiliar – Reventa

Se puede encontrar el documento completo en http://www.csd.hctx.net/PS_HomeRepairProgram.aspx

D. Objetivo de ingresos bajos

El Condado de Harris tiene planeado refomentar propiedades multifamiliares así como hogares unifamiliares para atender al requisito NSP que el 25 por ciento de los fondos se utilicen para alojar y ayudar a personas que no reciben ingresos excedentes del 50 por ciento del nivel medio. El Condado de Harris asignará por lo menos \$3.724.507,00 para los proyectos que servirán a aquellas personas con ingresos de menos del 50 por ciento del nivel medio de familia. El Condado de Harris colaborará íntimamente con Habitat for Humanity (Habitat para la Humanidad) y otras organizaciones de vivienda sin fines lucrativos que tienen antecedentes de éxito comprobados con residentes del área que están al nivel de 50 por ciento o por debajo del mismo. La tabla a continuación describe los límites de ingresos que se utilizarán.

Tabla 5. Límites de ingreso para participantes elegibles de NSP

Categoría de Ingreso	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas
Límites de ingreso extremadamente bajo (30 por ciento)	\$12.850	\$14.700	\$16.500	\$18.350
Límites de ingreso muy bajo (50 por ciento)	21.400	\$24.450	\$27.500	\$30.550
Límites de ingreso bajo (80 por ciento)	34.250	\$39.100	\$44.000	\$48.900
Límites de ingresos medianos (120 por ciento)	\$51.300	\$58.650	\$66.000	\$73.300

E. Adquisición y reubicación

El Condado de Harris propone concentrar esfuerzos del programa en áreas que han sufrido más en cuanto a las ejecuciones hipotecarias, que probablemente resultarán en la adquisición de propiedad dentro de áreas objetivos como se observa en el Mapa 1. Las actividades del proyecto enfocarán en la adquisición de propiedades abandonadas y desocupadas, eliminando así la necesidad de reubicación sustancial.

El desplazamiento de ocupantes unifamiliares no ocurrirá puesto que todos los hogares unifamiliares serán adquiridos directamente de prestamistas como parte de una ejecución hipotecaria. Se estima que un total de 60 hogares unifamiliares será adquirido como parte de HOPP, del cual se venderá el 100 por ciento a propietarios de hogares que ganan menos de 120 por ciento de MFI (ingresos familiares medios).

La adquisición y rehabilitación de propiedades multifamiliares objeto de ejecución hipotecaria estarán limitadas a aquellas con tasas bajas de ocupación. Para estas propiedades, la rehabilitación comenzará con unidades desocupadas y entonces los residentes se mudarán a unidades ya renovadas dentro de la misma propiedad para completar la renovación. Se propone que un proyecto multifamiliar y un proyecto SRO sean adquiridos y renovados bajo el HOPP. Más del 50 por ciento de los residentes para ambos proyectos estarán a un nivel de 50 por ciento del MFI o menos.

El Condado de Harris evitará desplazamiento y reubicará residentes de acuerdo con reglamentos URA según exigido por las pautas HUD. El Condado de Harris o la agencia administradora prestarán ayuda de gastos de mudanza y reembolso de gastos relacionados con la conexión y transferencia de servicios de electricidad, gas y agua necesarios para personas elegibles que deben mudarse como consecuencia de las renovaciones.

F. Comentario público

(Será incluido después de la terminación del período de comentarios públicos)

G. Información NSP por actividad

Organización responsable El Departamento de Servicios Comunitarios del Condado de Harris	Nombre de la actividad El Programa para la preservación de la propiedad de la vivienda
Dirección 8410 Lantern Point Drive Houston, TX 77054	Presupuesto total del proyecto \$2.000.000,00
Contacto clave/ Teléfono/ E-mail David B. Turkel/ 713-578-2000/ david.turkel@csd.hctx.net	Descripción de la ubicación En todo el Condado

Descripción de la actividad

El Programa para la Protección de la Propiedad del Hogar atenderá las áreas con el mayor porcentaje de hogares financiados por hipotecas a tasa subpreferencial así como áreas con probabilidad de confrontar el mayor aumento de ejecuciones hipotecarias de vivienda. Las actividades de financiamiento especial dentro de este programa prestarán ayuda a los propietarios de hogares que corran el riesgo o confronten una ejecución hipotecaria con *un solo gravamen* que estén dispuestos a ofrecerle al prestamista una escritura en lugar de ejecución hipotecaria (“DIL”). Si el prestamista llegara a aceptar esta DIL sin acción de deficiencia contra el prestatario, el Condado de Harris ofrecerá comprarle la propiedad al prestamista mediante una “Venta Corta” a la menor cantidad que resulte entre el descuento del 20 por ciento del valor actual valorado y el 80 por ciento del saldo a pagar. El Condado entonces le traspasará la propiedad al propietario original a un precio y en términos que el propietario pueda pagar.

Las tasas de interés serán ofrecidos a la tasa fijada FHA en el momento de la transacción, actualmente el 6 por ciento para un préstamo fijo de 30 años.

Los beneficios a los propietarios dependerán del subsidio NSP total recibido por el propietario y cumplirán con el período de asequibilidad establecido en el Plan de Acción.

Los fondos en virtud de esta actividad están disponibles para todos los residentes elegibles de ingresos bajos - moderados- medianos dentro del área de servicio del Condado de Harris, incluyendo a los propietarios que se encuentren al nivel de 50 por ciento debajo del nivel de ingresos familiares medios y a los propietarios actuales.

Número de objetivo Vivienda # 1	Uso de NSP Mecanismo de financiamiento	Fuentes de fondos
Código matriz HUD 13	Cita de reglamento CDBG 570.201 (n)	Servicio público de CDBG \$0,00
Tipo de destinatario Gobierno local	Objetivo nacional LMMH	CDBG general \$0,00
Periodo de cumplimiento Variable	Medidas de desempeño Un total de 20 unidades de vivienda 15 hogares al nivel de ingresos familiares medios de 120 por ciento o menos 4 hogares al nivel de ingresos familiares medios de 80 por ciento o menos 1 hogar al nivel de ingresos familiares medios de 50 por ciento o menos	ESG \$0,00
		HOME \$0,00
		Fondos de NSP \$2.000.000,00
		Otros fondos \$0,00
		Total \$2.000.000,00
Fecha de inicio proyectada 01/02/2009	Fecha de terminación proyectada TBD	

Organización responsable El Departamento de Servicios Comunitarios del Condado de Harris	Nombre de la actividad El programa para la restauración de la propiedad del hogar
Dirección 8410 Lantern Point Drive Houston, TX 77054	Presupuesto total del proyecto \$2.000.000,00
Contacto clave/ Teléfono/ E-mail David B. Turkel/ 713-578-2000/ david.turkel@csd.hctx.net	Descripción de la ubicación En todo el Condado

Descripción de la actividad

El Programa para la restauración de la propiedad del hogar ayudará a antiguos propietarios de hogares cuyas casas hayan sido objeto de ejecución hipotecaria, pero que deseen readquirir su hogar. El Condado de Harris le comprará la propiedad al prestamista a un descuento del 20 por ciento del valor de avalúo de la propiedad y luego le traspasará la propiedad al propietario original a un precio y en términos que el propietario pueda pagar.

Las tasas de interés serán ofrecidas a la tasa fijada FHA en el momento de la transacción, actualmente el 6 por ciento para un préstamo fijo de 30 años.

Los beneficios a los propietarios dependerán del subsidio NSP total recibido por el propietario y cumplirán con el período de asequibilidad establecido en el Plan de Acción.

Los fondos en virtud de esta actividad están disponibles para todos los residentes elegibles de ingresos bajos - moderados- medianos dentro del área de servicio del Condado de Harris, incluyendo a los propietarios que se encuentren al nivel de 50 por ciento debajo del nivel de ingresos familiares medios y a los propietarios actuales.

Número de objetivo Vivienda # 1	Uso de NSP Mecanismo de financiamiento	Número de concesión No se aplica Número del Key Map No se aplica
Código matriz HUD 13	Cita de reglamento CDBG 570.201(n)	Fuentes de fondos
Tipo de destinatario Gobierno local	Objetivo nacional LMMH	Servicio público de CDBG \$0,00 CDBG General \$0,00 ESG \$0,00 HOME \$0,00 Fondos de NSP \$2.000.000,00 Otros fondos \$0,00 Total \$2.000.000,00
Periodo de cumplimiento Variable	Medidas de Desempeño Un total de 20 unidades de vivienda 15 hogares al nivel de ingresos familiares medios de 120 por ciento o menos 4 hogares al nivel de ingresos familiares medios de 80 por ciento o menos 1 hogar al nivel de ingresos familiares medios de 50 por ciento o menos	
Fecha de inicio proyectada 01/02/2009	Fecha de terminación proyectada TBD	

Organización responsable El Departamento de Servicios Comunitarios del Condado de Harris	Nombre de la actividad El programa de adquisición, reparación y reventa de vivienda objeto de ejecución hipotecaria
Dirección 8410 Lantern Point Drive Houston, TX 77054	Presupuesto total del proyecto \$2.250.000,00
Contacto clave/ Teléfono/ E-mail David B. Turkel/ 713-578-2000/ david.turkel@csd.hctx.net	Descripción de la ubicación En todo el Condado

Descripción de la actividad

El Condado de Harris comprará propiedades objeto de ejecución hipotecaria al 80 por ciento de su valor valorado y realizará todas las reparaciones necesarias. Estas propiedades estarán disponibles para la venta a solicitantes calificados a los cuales se les ofrecerán las propiedades a un precio y en términos que sean asequibles. La propiedad pendiente a la reventa podrá ser retenida por el Condado o traspasada a una cuenta adecuada sin fines lucrativos siempre que todas las ganancias de la venta sean encaminadas al Condado. Cualesquier ganancias se reinvertirán en el programa para comprar más propiedades elegibles.

Las tasas de interés serán ofrecidos a la tasa fijada FHA en el momento de la transacción, actualmente el 6 por ciento para un préstamo fijo de 30 años.

Los beneficios a los propietarios dependerán del subsidio NSP total recibido por el propietario y cumplirán con el período de asequibilidad establecido en el Plan de Acción.

Los fondos en virtud de esta actividad están disponibles para todos los residentes elegibles de ingresos bajos - moderados- medianos dentro del área de servicio del Condado de Harris, incluyendo a los propietarios que se encuentren al nivel de 50 por ciento debajo del nivel de ingresos familiares medios y a los propietarios actuales.

Número de objetivo Vivienda # 1	Uso de NSP Compra y rehabilitación	Fuentes de fondos*
Código matriz HUD 14 A	Cita de reglamento CDBG 570.202	Servicio público de CDBG \$0,00
Tipo de destinatario Gobierno local	Objetivo nacional LMMH	CDBG General \$0,00
Periodo de cumplimiento Variable	Medidas de desempeño 20 propiedades Un total de 20 unidades de vivienda 15 hogares al nivel de ingresos familiares medios de 120 por ciento o menos 4 hogares al nivel de ingresos familiares medios de 80 por ciento o menos 1 hogar al nivel de ingresos familiares medios de 50 por ciento o menos	ESG \$0,00
Fecha de inicio proyectada 01/02/2009	Fecha de terminación proyectada TBD	HOME \$250.000,00
		Fondos de NSP \$2.000.000,00
		Otros fondos \$0,00
		Total \$2.250.000,00

Organización responsable El Departamento de Servicios Comunitarios del Condado de Harris	Nombre de la actividad El programa de proyecto de adquisición rehabilitación y alquiler multifamiliar
Dirección 8410 Lantern Point Drive Houston, TX 77054	Presupuesto total del proyecto \$4.000.000,00
Contacto clave/ Teléfono/ E-mail David B. Turkel/ 713-578-2000/ david.turkel@csd.hctx.net	Descripción de la ubicación En todo el Condado

Descripción de la actividad

El Condado de Harris adquirirá y rehabilitará proyecto(s) de apartamento(s) objeto de ejecución hipotecaria o desocupado(s) de menos de 100 unidades y los utilizará para vivienda de alquiler para las personas de la tercera edad. La propiedad podrá ser retenida por el Condado o traspasada a propiedad adecuada sin fines lucrativos siempre que todas las ganancias del alquiler y la venta final sean encaminadas al Condado.

Los beneficios a inquilinos continuarán siempre que un residente sea elegible según sus ingresos. Los requisitos del propietario y del gerente de la propiedad dependerán del subsidio total NSP al proyecto y cumplirán con el período de asequibilidad establecido en el Plan de Acción.

Los fondos bajo esta actividad están disponibles para todos los residentes elegibles de ingresos bajos - moderados-medianos dentro del área de servicio del Condado de Harris, pero permitirán que una mayoría de los residentes para estos proyectos de alquiler sean elegibles para aquellas personas que estén al nivel de ingresos familiares de 50 por ciento o menos.

Número de objetivo Vivienda # 6	Uso de NSP Compra y rehabilitación	Fuentes de fondos
Código matriz HUD 14 B	Cita de Reglamento CDBG 570.202	Servicio público de CDBG \$0,00
Tipo de destinatario Gobierno local	Objetivo nacional LMMH	CDBG General \$0,00
Periodo de cumplimiento Variable	Medidas de desempeño 1 propiedad Un total de 100 unidades 5 unidades al nivel de 120 por ciento o menos 45 unidades al nivel de 80 por ciento o menos 50 unidades al nivel de 50 por ciento o menos	ESG \$0,00
Fecha de inicio proyectada 01/02/2009	Fecha de terminación proyectada TBD	HOME \$0,00
		Fondos de NSP \$4.000.000,00
		Otros fondos \$0,00
		Total \$4.000.000,00

Organización responsable El Departamento de Servicios Comunitarios del Condado de Harris	Nombre de la actividad El programa de adquisición, rehabilitación y operación de vivienda SRO para las personas sin hogar
Dirección 8410 Lantern Point Drive Houston, TX 77054	Presupuesto total del proyecto \$ 3.408.225,00
Contacto clave/ Teléfono/ E-mail David B. Turkel/ 713-578-2000/ david.turkel@csd.hctx.net	Descripción de la ubicación En todo el Condado

Descripción de la actividad

En coordinación con la Ciudad de Houston, el Condado de Harris adquirirá y rehabilitará la propiedad objeto de ejecución hipotecaria o desocupada en el Distrito Comercial Central para ser refomentada como propiedades para instalaciones SRO para personas sin hogar de menos de 80 unidades. La propiedad será retenida por el Condado /Ciudad o traspasada a propiedad adecuada sin fines lucrativos siempre que todas las ganancias del alquiler y venta final sean encaminadas al Condado/Ciudad.

Los beneficios a inquilinos continuarán siempre que un residente sea elegible según sus ingresos. Los requisitos del propietario y del gerente de la propiedad dependerán del subsidio total NSP al proyecto y cumplirán con el período de asequibilidad establecido en el Plan de Acción.

Los fondos bajo esta actividad están disponibles para todas las personas elegibles sin hogar a nivel de ingresos bajos - moderados- medianos dentro del Condado de Harris, con una mayoría de las unidades a ser elegibles para aquellas personas a nivel de ingresos familiares medios de 50 por ciento o menos.

Número de objetivo Sin Hogar #3	Uso de NSP Compra y rehabilitación	Número de concesión No se aplica Número del Key Map No se aplica
Código matriz HUD 14 E	Cita de reglamento CDBG 570.202	Fuentes de fondos
Tipo de destinatario Gobierno local	Objetivo nacional LMMH	Servicio público de CDBG \$0,00 CDBG General \$0,00 ESG \$0,00 HOME \$0,00 Fondos de NSP \$3.408.225,00 Otros fondos \$0,00 Total \$3.408.225,00
Periodo de cumplimiento Variable	Medidas de desempeño 1 propiedad Un total de 80 unidades 2 unidades al nivel de 120 por ciento o menos 14 unidades al nivel de 80 por ciento o menos 64 unidades al nivel de 50 por ciento o menos	
Fecha de inicio proyectada 01/02/2009	Fecha de terminación proyectada TBD	

Organización responsable El Departamento de Servicios Comunitarios del Condado de Harris	Nombre de la actividad Administración de NSP
Dirección 8410 Lantern Point Drive Houston, TX 77054	Presupuesto total del proyecto \$ 1.489.802,70
Contacto clave/ Teléfono/ E-mail David B. Turkel/ 713-578-2000/ david.turkel@csd.hctx.net	Descripción de la ubicación No se aplica

Descripción de actividad

Costos de administración del programa NSP. El Condado de Harris suministrará selección de proyectos y supervisión sobre todas las actividades financiadas con fondos a través del NSP.

Indicadores de Desempeño

No se aplica

Número de objetivo No se aplica	Uso de NSP Administración	Número de concesión No se aplica Número del Key Map No se aplica
Código matriz HUD No se aplica	Cita de reglamento CDBG No se aplica	Fuentes de fondos
Tipo de destinatario Gobierno local	Objetivo nacional No se aplica	Servicio público de CDBG \$0,00 CDBG General \$0,00 ESG \$0,00 HOME \$0,00
Periodo de cumplimiento No se aplica	Medidas de desempeño No se aplica	Otros fondos \$1.489.802,70 Total \$1.489.802,70
Fecha de inicio proyectada 01/02/2009	Fecha de terminación proyectada TBD	

CERTIFICACIONES

- (1) **El fomentar afirmativamente el suministro justo de vivienda.** La jurisdicción fomentará afirmativamente el suministro justo de vivienda, lo cual significa que realizará un análisis de identificar impedimentos a la selección de vivienda justa dentro de la jurisdicción, tomará acciones apropiadas para contrarrestar los efectos de cualesquier impedimentos identificados a través de ese análisis y mantener antecedentes que reflejen los análisis y acciones concernientes.
- (2) **Anti-cabildeo.** La jurisdicción cumplirá con las restricciones sobre cabildeo requeridas por 24 CFR Parte 87, junto con los formularios de divulgación, si es requerido por esa parte.
- (3) **Autoridad de jurisdicción.** La jurisdicción posee la autoridad legal de llevar a cabo los programas para los cuales trata de obtener los fondos, de acuerdo con los reglamentos HUD aplicables y otros requisitos del programa.
- (4) **Consistencia con el plan.** Las actividades de vivienda que se desarrollarán con los fondos NSP están acordes con su plan consolidado, lo que significa que los fondos NSP se utilizarán para cumplir con las necesidades identificadas congresionalmente de hogares abandonados y objeto de ejecución hipotecaria en el área objetivada previstos en la enmienda sustancial del cesionario.
- (5) **Adquisición y reubicación.** La jurisdicción cumplirá con los requisitos de adquisición y reubicación del Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act de 1970 (Acto de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970), según enmendado (42 U.S.C. 4601) y la implementación de reglamentos en 49 CFR parte 24, salvo como sean modificadas aquellas disposiciones por el Aviso para el programa NSP publicado por HUD.
- (6) **Sección 3.** La jurisdicción cumplirá con la sección 3 del Housing and Urban Development Act de 1968 (Acto de la Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968) (12 U.S.C. 1701u) y la implementación de reglamentos en 24 CFR parte 135.
- (7) **La participación de los ciudadanos.** La jurisdicción se encuentra en cumplimiento total y sigue un plan detallado de participación de ciudadanos que satisface los requisitos de las Secciones 24 CFR 91.105 o 91.115, según modificado por los requisitos NSP.
- (8) **Seguimiento del plan.** La jurisdicción está siguiendo un plan consolidado actual (o Estrategia Integral de Asequibilidad de Vivienda) que ha sido aprobado por HUD.
- (9) **El uso de fondos en 18 meses.** La jurisdicción cumplirá con el Título III de la División B del Housing and Economic Recovery Act de 2008 (Acto de la Vivienda y Recuperación Económica de 2008) mediante el uso, según definido en el Aviso NSP, de todos sus fondos de concesión dentro de los 18 meses a partir de la recepción de la concesión.
- (10) **El uso de fondos NSP \leq 120 de AMI.** La jurisdicción cumplirá con el requisito de que todos los fondos NSP que se pongan a la disposición de la misma se utilicen con respecto a personas y a familias cuyos ingresos no excedan de 120 por ciento del nivel de ingresos medios del área.
- (11) **Gravámenes.** La jurisdicción no intentará recuperar costos capitales de mejoras públicas con ayuda de fondos CDBG, incluyendo los fondos garantizados de préstamo de la Sección 108, evaluando cantidad alguna contra bienes propiedad de y ocupados por personas de ingresos bajos y moderados, incluyendo cualquier cargo o gravamen aplicado como condición de obtener acceso a tales mejoras públicas. Sin embargo, si los fondos NSP se utilizan para pagar la proporción de una cuota o gravamen atribuible a los costos capitales de las mejoras públicas (asesoradas en parte con fondos NSP) financiadas de otras fuentes de ingresos, se puede efectuar un gravamen o cargo contra el bien inmueble con respecto a las mejoras públicas financiadas por una fuente que no sea fondos CDBG. Además, con respecto a bienes muebles propiedad de y ocupados por familias de ingresos moderados (pero no de ingresos bajos), se podrá efectuar un gravamen o cargo contra el bien con respecto a las mejoras públicas financiadas por una fuente que no sea fondos NSP si la jurisdicción certifica que le falta fondos NSP o CDBG para cubrir el gravamen.
- (12) **Fuerza Excesiva.** La jurisdicción certifica que ha adoptado y hace cumplir: (1) una política que prohíbe el uso de fuerza excesiva por organismos policíacos a cargo del orden público dentro de su jurisdicción contra cualesquier personas involucradas en manifestaciones no violentas de derechos civiles; y (2) una política de hacer cumplir las leyes estatales y locales

aplicables contra impedir físicamente la entrada o salida de una instalación o ubicación que sea objeto de tales manifestaciones no violentas de derechos civiles dentro de su jurisdicción.

(13) **Cumplimiento con las leyes de antidiscriminación.** La concesión NSP será conducida y administrada de conformidad con el título VI del Acto de Derechos Civiles de 1964 (42 U.S.C. 2000d), el Acto de Vivienda Equitativa (42 U.S.C. 3601-3619) e implementación de reglamentos.

(14) **Cumplimiento con procedimientos aplicación de pintura a base de plomo.** Las actividades concernientes a la pintura a base de plomo cumplirán con los requisitos de la parte 35, subpartes A, B, J, K y R de este título.

(15) **Conformidad con las leyes.** La jurisdicción cumplirá con las leyes aplicables.

Firma/Oficial Autorizado

Fecha

Título