**Programa de Rehabilitación de Viviendas de la Ciudad de Everett**

**Directrices Generales del Programa**

EL Programa de Rehabilitación Urgente de Viviendas aporta a los propietarios de viviendas ubicadas dentro de la Ciudad de Everett, préstamos de pagos aplazados, para mejoras aprobadas, necesarias y urgentes. Se da preferencia a aquellos propietarios de viviendas ubicados dentro de la zona de objetivo geográfica (Sírvase consultar el mapa y la descripción de la zona de objetivo). Los propietarios de viviendas de ingresos elegibles, y/o aquellos que arriendan a inquilinos de ingresos elegibles, pueden recibir ayuda financiera y técnica para realizar mejoras materiales a dicha propiedad.

Los límites de ingresos anuales brutos por hogar son los siguientes:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tamaño de la unidad familiar** | **1 persona** | **2 personas** | **3 personas** | **4 personas** | **5 personas** | **6 personas** | **7 personas** |
| **Extramadamente bajos**  **30%** | $57,900 | $66,200 | $74,450 | $82,700 | $89,350 | $95,950 | $102,550 |
| **Muy bajos**  **50%** | $69,480 | $79,440 | $89,340 | $99,240 | $107,220 | $115,140 | $123,060 |
| **Bajos Ingresos**  **80%** | $92,650 | $105,850 | $119,100 | $132,300 | $142,900 | $153,500 | $164,100 |

Fuente*:* Documentación de Limites de Ingresos Año Fiscal 2025 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos *(HUD FY2025 Income Limits Documentation*)

El Programa de Vivienda y Rehabilitación Urgente de la Ciudad de Everett está administrado por el Departamento de Planificación Y Desarrollo de la Ciudad con fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts por medio del Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario según lo dispone el Título 1 de la Ley de Vivienda y Comunidad de 1974.

El Programa de Viviendas y Rehabilitación Urgentes tiene los siguientes objetivos:

* Mejorar las condiciones de las viviendas de las personas de recursos bajos o moderados
* Velar por la salud y la seguridad de las personas en las viviendas.

Se les dará preferencia a los proyectos que se encuentren en violación del Código Estatal de Construcción y Sanidad, necesitan estar en cumplimiento con la Ley para los Americanos con Discapacidades o que necesitan reducir la pintura con plomo y eliminar el amianto. Todas las solicitudes de ayuda urgente serán inspeccionadas en un plazo de 24 horas a partir de su recepción por el Especialista de Viviendas con consultoría del personal de los Servicios de Construcción e Inspección. Para rehabilitaciones urgentes, el Director del Departamento de Planificación y Desarrollo otorgará la última aprobación.

Las actividades de reparación incluyen, sin carácter exhaustivo, reparaciones de electricidad, fontanería, estructurales, del techo, climatización, extracción de pintura a base de plomo y amianto, y otras mejoras relacionadas con la construcción tales como la necesidad de acceso para las personas con discapacidades y otras mejoras que eliminan los riesgos para los habitantes de la vivienda en cuestión.

**¿Quiénes son elegibles?**

Los propietarios de viviendas o arrendadores con inquilinos que tengan un valor total de ingresos brutos anuales por hogar que caen dentro de las cifras anteriormente mencionadas. Se les asigna prioridad a las fincas raíz ubicadas en la zona objetivo para el ejercicio fiscal en cuestión.

Arrendadores: Cabe destacar que todas las viviendas subvencionadas con fondos de este programa deberán entrar en contrato de arriendo con la Ciudad de Everett por un periodo no menor a 15 años a partir de la fecha de la finalización del proyecto. Las tarifas de alquiler máximas para las viviendas de arriendo se establecerán según los alquileres justos de mercado del Programa de la Sección 8, incluyendo los factores de ajuste anual. La tarifa real será fijada por el Departamento de Planificación y Desarrollo y acordada por el propietario antes de la ejecución del contrato. Todo Contrato de Alquiler se incorporará al Contrato del Programa.

Para garantizar la distribución equitativa de los fondos del programa, cualquier propietario o finca raíz que ha recibido alguna subvención por el Programa de Rehabilitación de Viviendas de la Ciudad de Everett, financiado por alguno de los Programas HOME o CDBG, durante los 15 años anteriores a la presentación de la solicitud, no tendrá elegibilidad de participación.

**Otros requisitos:**

Todo participante debe estar al día con sus contribuciones del predial, cañones de agua y alcantarillado, avalúos y otros cargos gubernamentales, multas y gravámenes antes de que puedan comenzar las obras en algun proyecto de rehabilitación y estar corriente de los pagos durante toda la vigencia del préstamo.

La Ciudad de Everett se compromete a ceñirse a las disposiciones del las Leyes Generales de Massachusetts, Capitulo 268A y las normas establecidas en 24 CFR 92.356 con respecto a los intereses contradictorios. Ninguna persona que ejerce o ha ejercido cualquier función o responsabilidad relacionada con las actividades asistidas por fondos de CDBG o están en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones o de obtener información privilegiada con respecto a estas actividades, pueda obtener un interes o beneficio económico de alguna actividad subvencionada por el CDBG, o de los ingresos derivados del mismo, ya sea para sí mismo o para aquellos con quien tienen vínculos familiares o comercial, durante su permanencia o por un año a partir de entonces.

La política del Departamento de Planificación y Desarrollo es administrar este programa de la manera más eficaz posible sin tener en cuenta raza, color, credo, religión, origen nacional, ascendencia, sexo, edad, hijos, estado conyugal, orientación sexual, discapacidad, asistencia social o estatus de subsidio de alquiler.

**Se brindan los siguientes tipos de ayuda:**

*Prestamos sin intereses de pagos aplazados*

Los propietarios de viviendas que cumplan con los requisitos pueden solicitar ayuda para la financiación de préstamos sin intereses de pago aplazado para la rehabilitación de estructuras de 1 a 4 unidades.

El préstamo es de 0%, sin pagos obligatorios ni recargos durante la vida del préstamo. El plazo del préstamo es de 15 años, momento en el que se condonará el préstamo y no se requiere hacer ningún pago. Si la vivienda se vende o transferida durante la vigencia del préstamo, la amortización se basa en la condonación de 1/15 del total cada año. Después del decimoquinto año se condona el préstamo. Los prestamos están garantizados por medio de un contrato hipotecario ordinario.

El proceso de postulación suele tomar de tres a cinco semanas en completarse, dependiendo de la competencia de los fondos del programa. El premio y la aceptación dependen de la financiación de la subvención.

*Rehabilitación Urgente de Viviendas*

A discreción del Departamento de Planificación y Desarrollo, los fondos mediante el programa de Rehabilitación de Viviendas también están dispuestas para la Rehabilitación Urgente de Viviendas en función de las necesidades, en función de la disponibilidad de fondos. Para determinar lo que constituye una urgencia, el Departamento de Planificación y Desarrollo, y en particular el Especialista de Viviendas, llevarán a cabo una encuesta de la propiedad para determinar la inmediatez de las obras de rehabilitación de viviendas necesarias.

Cada vivienda puede tener una situación única; por ende, puede que algunas urgencias no figuren en la lista anterior.

A continuación, se ofrecen algunos ejemplos de lo que este programa puede considerar una urgencia:

* Fugas importantes en el tejado con riesgo inminente para la salud y seguridad del o los habitantes(s)
* Moho o infestaciones de insectos/roedores
* Pérdida de calefacción por fallo del sistema
* Pérdida de electricidad por fallo del sistema
* Deficiencias de fontanería con riesgo para la salud y seguridad de los habitantes
* Deficiencias estructurales que hacen que la vivienda sea insegura o inhabitable
* Exposición a plomo y/o riesgo de saturnismo (Envenenamiento con plomo)

**¿Como Puedo Obtener Ayuda?**

Las solicitudes están disponibles en el durante los horarios de atención del Ayuntamiento Departamento de Planificación y Desarrollo, ubicada en 484 Broadway, Everett City Hall, Cuarto 25. La participación y aceptación al programa dependen de la financiación de la subvención de y se concederán de forma continua a los propietarios de viviendas que reúnan los requisitos, dando preferencia a las viviendas situadas en la zona de destino.

**Requisitos**

Para poder acogerse a este programa el postulante debe ser el titular registral y los ingresos totales de la ¨unidad familiar¨ no deben superar los límites de ingresos que califican expuestos por el Estado para la región (indicados anteriormente). Los ingresos de la unidad familiar se refieren los ingresos anuales brutos de TODAS las personas que viven en la unidad de vivienda al momento de solicitar, sin incluir a los estudiantes.

**Proceso de Postulación**

Todo solicitante debe completar una solicitud y proporcionar documentación de los ingresos de la unidad familiar. En el caso de una vivienda multifamiliar, los inquilinos deben proporcionar documentación de ingresos de todos los arrendatarios que residan en su vivienda. Se les insta a todos los postulantes comunicarse con el Departamento de Planificación y Desarrollo antes de presentar su solicitud para hablar de los requisitos del programa, determinar elegibilidad, y enmarcar el proceso requerido.

Una vez se determina la elegibilidad para la participación en el programa, un Inspector de Plomo Certificado realizará una inspección de la propiedad y luego otra por el Especialista de Rehabilitación de Viviendas. Se anotarán todas las infracciones a los códigos en la finca raíz y deberán ser corregidos, inclusive cumplimiento con leyes relativas a la exposición al plomo. El personal del programa colaborará con el propietario del inmueble para desarrollar un alcance de trabajo para abordar los Códigos de Construcción y de Sanidad para garantizar la salud y seguridad de todos los habitantes.

Después de la inspección de la vivienda, el Especialista de la Rehabilitación de Viviendas creará un documento de licitación en el que se enumerarán todos los trabajos aprobados para la financiación mediante el programa con costos estimados. Se proporcionarán copias de la licitación con los estimados a los propietarios bajo petición.

Una vez aprobado el proyecto por el postulante, el Especialista de Rehabilitación de Viviendas finalizará el proceso de licitación del proyecto, en conformidad a las Leyes Generales de Massachusetts (*MGL por sus siglas en inglés)* Capitulo 149 en materia de la rehabilitación de viviendas.

Los contratos serán otorgados al licitador cualificado más bajo según lo determinado por el proceso de concurso para la finca raíz en cuestión, si así lo aprobara el propietario de la propiedad.

Los contratistas deberán cumplir con todos los permisos estatales y locales, y solo comenzaran la obra una vez reciban el aviso de proceder por escrito del Departamento de Planificación y Desarrollo. Para garantizar el cumplimiento del contrato y el alcance de trabajo, el personal del programa periódicamente realizará inspecciones de la propiedad.

Una vez finalizado el proyecto, el inspector de pinturas con base de plomo y el especialista de rehabilitación de viviendas realizaran la inspección de final de la propiedad. Los pagos finales para el contratista se efectuaran tras las inspecciones finales y con aprobación por escrito del propietario de la propiedad.