



## INTRODUCTION

El objetivo de los **programas de reparación de viviendas** de la Ciudad de Denton es ayudar a los propietarios de ingresos bajos y moderados con reparaciones de emergencia esenciales, modificaciones de accesibilidad estructural, reparaciones en algunos o todos los sistemas principales de la vivienda, o reparaciones importantes completadas mediante rehabilitación o reconstrucción. Los programas están destinados a ayudar a los propietarios con ingresos calificados que no pueden permitirse completar las reparaciones ellos mismos. Los programas incluyen:

- **Programa de Reparación Menor (MRP)**
- **Programa de Reparación de Sistemas Principales (MSRP)**
- **Programa de Mejoramiento de Casa (HIP)**

Como parte del proceso de evaluación, el personal trabajará con los propietarios para determinar las reparaciones que deberán completarse en la propiedad. Durante la inspección, el personal evaluará la condición de la casa, así como el impacto de no abordar algunas de las reparaciones necesarias.

## ¿QUIEN ES ELEGIBLE?

Como dueño de una casa, puede ser elegible para recibir asistencia bajo este programa si cumple con los siguientes criterios de elegibilidad:

### ELEGIBILIDAD DE LA PROPIEDAD/CASA

- Su casa debe ser una unidad de vivienda unifamiliar ubicada dentro de los límites de la ciudad de Denton.
- Debe ser dueño/propietario (tener un título simple de la propiedad) y vivir en su casa como su residencia principal anualmente durante los últimos 2 años y no tiene intención de comercializar, alquilar o vender la propiedad.
- **Solo para MRP y MSRP:** las formas adicionales de participación en la propiedad bajo las cuales un propietario puede calificar para recibir asistencia pueden incluir:
  - Dominio Vitalicio: según el cual el ocupante tiene derecho a vivir en la vivienda por el resto de su vida y no paga alquiler.
  - Propiedad Heredada: donde el título se ha transmitido por herencia a varios herederos, no todos los cuales residen en la vivienda.
  - Fideicomiso en Vida: cuando el propietario de una propiedad ha transferido su propiedad a un fideicomiso para su propio beneficio o el beneficio de un tercero beneficiario.
- **Solo para MRP** - *NOTA: Para las casas móviles, debe haber sido propietario y haber vivido en su casa móvil no menos de un año, y la casa móvil debe estar dentro de los límites de la ciudad de Denton durante no menos de un año. El propietario debe proporcionar prueba de estos requisitos*

- Su casa requiere una reparación urgente o tiene deficiencias en el código, que si no se atienden, pondrían en peligro la salud y/o seguridad de los ocupantes; o, su estructura requiere modificaciones necesarias para que la estructura sea accesible para cumplir con una discapacidad médica o física.
- La estructura debe tener más de cinco (5) años.
- **(Solo HIP)** Su propiedad debe cumplir con todas las reglamentaciones de zonificación y medioambientales, incluidas áreas de inundación, histórico, pintura a base de plomo, etc. *Las propiedades en áreas de inundación o área de inundación de 100 años no son elegibles para esta asistencia.*
- No debe estar atrasado en ningún impuesto de la propiedad de ninguna entidad de impuestos en el Condado de Denton. **Solo para MRP y MSRP:** Esto no incluye cuentas donde los arreglos de pago están corrientes en sus pagos, se debe proporcionar prueba de acuerdo. Los ancianos/discapacitados que han establecido planes de pago o se han inscrito para diferir impuestos no están sujetos a este requisito.

#### **ELEGIBILIDAD DE INGRESOS**

- Los ingresos del hogar no pueden exceder el 80 por ciento de los límites de ingresos medios del área, ajustados por el tamaño de la familia. Los límites de ingresos elegibles actuales son proporcionan en el anexo 1:
- Sus activos totales (excluyendo su casa) no exceden \$50,000 (MRP, MSRP) o \$100,000 (HIP). Los activos incluyen efectivo disponible, cuentas de cheques y ahorros, acciones, bonos y otros activos a los que se puede acceder como efectivo.

#### **ELEGIBILIDAD DEL PROGRAMA**

- Debe completar el proceso de solicitud, su solicitud debe ser aprobada y las reparaciones deben ser elegibles (Página 3).
- Debe ser ciudadano de los Estados Unidos o extranjero residente legal.
- No debe exceder los límites máximos de asistencia financiera de un programa de reparación de viviendas aplicable de Desarrollo de la Comunidad (Página 4). *Este requisito puede ser renunciado, ver catastrófico<sup>1</sup>.*

#### **OTRAS PREGUNTAS FRECUENTES**

- **¿Necesito un buen crédito?** Para los programas que tiene préstamos **(solo HIP)**, debe mostrar la capacidad de pagar impuestos de la propiedad, servicios de utilidades, pagos del seguro de propiedad, prestamos, acreedores y el préstamo **HIP** de la Ciudad.
- **¿Todavía tengo un pago de hipoteca; puedo calificar para el programa?** Si. **Solo para HIP**, también se aplica lo siguiente:
  - Su pago de su hipoteca debe estar al día y corriente.
  - Necesita tener algo de equidad en su casa. El balance de su préstamo hipotecario no puede ser más del 80 por ciento del valor de tasación de la propiedad para

rehabilitación o el 70 por ciento del valor de tasación de la propiedad para reconstrucción

- **¿Se colocará un gravamen contra mi propiedad? HIP solo** rehabilitación y reconstrucciones, los gravámenes están puestos por un período de 5 a 10 años según el tipo y el costo del proyecto.

*<sup>1</sup>Catastrófico - evento que cambia la vida de manera extrema y resulta en una pérdida permanente y sustancial de los ingresos del hogar, a menudo relacionada con la muerte, la jubilación (debe tener 62 años de edad o más) o una discapacidad permanente. La pérdida de ingresos debe ser de un miembro o miembros del hogar que generen ingresos. Nota: La pérdida de empleo (voluntaria o involuntariamente) no se considera una "pérdida permanente".*

### ¿QUÉ TIPO DE REPARACIONES SON ELEGIBLES?

En general, reparaciones o modificaciones para lograr la accesibilidad que se necesita con urgencia para hacer que la vivienda sea accesible, segura, sanitaria o habitable. La Ciudad de Denton completará una evaluación de la casa para determinar el alcance de la reparación necesaria y si la reparación solicitada es elegible.

- Las reparaciones que se pueden completar por \$10,000 o menos son elegibles para recibir asistencia del **Programa de Reparación Menor (MRP)**.
  - reemplazo de accesorios de plomería fallidos
  - líneas de alcantarillado obstruidas/rotas
  - dañado o expuesto cableado eléctrico, interruptores, enchufes
  - techos con goteras
  - Reparaciones y/o modificaciones a una estructura según sea necesario para permitir la accesibilidad para acomodar una discapacidad cuando no hay otros medios disponibles para permitir la accesibilidad; es decir, construir una rampa para sillas de ruedas, ampliar las puertas a cuartos que deben ser accesibles para vivir, etc.
- Las reparaciones que se pueden completar por \$25,000 o menos son elegibles para recibir asistencia del Programa de **Reparación de Sistemas Principal (MSRP)**.
  - Sistemas eléctricos
  - Sistemas de plomería, incluidas las líneas de agua y / o alcantarillado.
  - Reparaciones o reemplazo de techos
  - Calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC)
  - Estabilización de cimientos de muelles y vigas, aprobados caso por caso
- Las reparaciones que serán mayores de \$25,000 son elegibles para recibir asistencia del **Programa de Mejoramiento de Casa (HIP)**. Hay dos tipos de asistencia HIP<sup>2</sup>:
  1. Rehabilitación - Se hacen reparaciones a la casa para corregir violaciones del código y hacer las reparaciones necesarias cuando una casa está en relativamente buenas condiciones.

2. Reconstrucción - Cuando una casa no puede repararse, el solicitante puede ser elegible para reconstrucción. La casa existente será demolida y se construirá una casa nueva en la propiedad.

*<sup>2</sup>Es posible que el propietario deba organizar la reubicación mientras se realiza la reparación.*

No hay garantía de que recibirá el máximo cantidad. La cantidad del premio será determinado únicamente por la Ciudad en función de las reparaciones aprobadas. Si la oferta para una reparación aprobada supera los fondos máximos permitidos, el proyecto no será elegible.

**Nota:** *Cuando una reparación está cubierta por una póliza de seguro y solo una parte del costo de reparación está cubierto, el propietario debe firmar los pagos de reclamo de seguro a la Ciudad de Denton antes de que el trabajo pueda comenzar. Los fondos del seguro del propietario se depositarán en una cuenta de depósito y se gastarán primero a medida que se aprueben los pagos del contratista. Si el propietario ya ha gastado los fondos del seguro en reparaciones, debe proporcionar un comprobante de pago y documentación detallada del trabajo completado antes de que se pueda tomar una decisión si la reparación es elegible.*

**¿QUÉ TIPO DE REPARACIONES NO SON ELEGIBLES?**

- Las reparaciones que solo son cosmética no son elegibles. Sin embargo, algunas reparaciones cosméticas pueden llevarse a cabo bajo el programa en áreas donde se ha completado la reparación de un proyecto y solo cuando sea necesario para que las áreas inmediatas coincidan (lo más cerca posible) del área circundante. Ejemplo: cubrir el piso de una habitación completa cuando una reparación afectó una pequeña sección del piso
- Los riesgos cubiertos por las reclamaciones de seguro no son elegibles para recibir fondos de este Programa, excepto como se describe en la sección "**Nota**" (Página 3).
- Las reparaciones de un segundo artículo donde otro está trabajando pueden no ser elegibles, excepto para evitar un deterioro adicional.
- Las estructuras inseguras y de calidad sub-estándar que no pueden ser seguras para ser habitadas dentro de los límites máximos de financiamiento del programa, como se describe a continuación, no serán elegibles para recibir asistencia. El propietario recibirá una carta notificando los peligros y por qué se niega la asistencia. En tales circunstancias, la Ciudad recomendará que un hogar busque vivienda segura.

**¿CUÁLES SON LOS LÍMITES MÁXIMOS PARA EL PROGRAMA?**

La Ciudad de Denton tiene límites máximos que pueden asignarse a un proyecto. Si las reparaciones del proyecto no pueden ser asistidas dentro de los límites máximos permitidos, el proyecto no será elegible.

**Financiación máxima por solicitud para estructuras unifamiliares ocupadas por el propietario:**

Programa de Reparación menor	Programa de Reparación de Sistemas Principales	Programa de Mejoramiento de Casa
Up to \$10,000	Up to \$25,000	Varía según el proyecto.

- **Fondos limitados:** El personal responde a las solicitudes de reparaciones por orden de llegada desde la fecha en que se recibe la solicitud completa. Se estableció una cantidad específica de fondos para cada año del programa a partir del 1 de agosto. Una vez que se hayan gastado todos los fondos del programa, no se considerarán solicitudes hasta que fondos adicionales son disponibles.
- **(Solo MRP): Las casas construidas antes de 1978** solo pueden ser elegibles por hasta \$5,000 para reparaciones aprobadas y elegibles. Las reparaciones que cuestan más de \$ 5,000 no son elegibles si la reparación activa *Controles provisionales para las reglas y regulaciones de Pintura a base de plomo*. (**Base Reglamentaria:** 24 CFR 92.355, 92.508 (a) (3) (iv) y 24 CFR Parte 35
- **Reparaciones máximas: (solo MRP): Un máximo de por vida** de 5 reparaciones está disponible para cualquier estructura y / o hogar. **(Solo MSRP): un máximo de por vida de 1** reparación está disponible para cualquier estructura y / o hogar. **(Solo HIP): un máximo de 1 reparación** está disponible para cualquier estructura y / o hogar mientras está bajo un derecho de retención HIP actual.
- Las unidades de vivienda elegibles solo pueden ser aprobadas para asistencia **MRP** una vez en un período de 12 meses, asistencia **MSRP** una vez, y solo pueden ser aprobadas para **HIP** si no están bajo un gravamen actual con una reconstrucción o renovación **HIP** previa.
- Una vez que se completan las reparaciones aprobadas y el contratista(s) reciben el pago final, no se pueden solicitar ni aprobar reparaciones adicionales.
- **Límites del Valor de Propiedad de Vivienda de HOME (Solo HIP):** El precio y el valor de venta están sujetos a los límites del valor de propiedad de la vivienda. La fecha efectiva actual y los límites se pueden encontrar en el Anexo 1 y permanecerán en efecto hasta que HUD emita nuevos límites.

### ¿CÓMO APLICO?

1. Póngase en contacto con la oficina de Desarrollo de la Comunidad para solicitar y inspección de reparación.
2. Complete el proceso de solicitud.
3. Haga una cita para la entrevista de solicitud y presente la documentación requerida.

### ¿QUÉ PASA DESPUÉS DE APLICAR?

1. La propiedad será inspeccionada para determinar elegibilidad.
2. El personal de Desarrollo de la Comunidad verificará y aprobará toda la información de la solicitud, las restricciones ambientales y la elegibilidad según las regulaciones federales. Si se descubre que alguna información se falsificó intencionalmente, la solicitud será rechazada y el solicitante no podrá volver a presentar una solicitud para este programa.
3. El propietario recibirá un aviso verbal y/o escrito de la fecha en que la solicitud es aceptada o rechazada junto con los detalles de la decisión si la solicitud es rechazada.

**Si el propietario, la propiedad y la reparación son elegibles:**

4. La Comisión Histórica de Texas necesita que ser notificada para cualquier casa de 45 años o más.
5. Cuando las superficies pintadas serán afectadas en una casa construida antes de 1978, el área se analizará para detectar pintura a base de plomo. Una inspección y / o evaluación de riesgos pintura a base de plomo debe ser realizada por un evaluador de riesgos con licencia. Si se descubre que una casa tiene riesgos de pintura a base de plomo, se utilizarán técnicas de reducción de riesgos.
6. Se completarán la lista o planes de trabajo.
7. **(Solo HIP)** El propietario revisará y aprobará la lista o los planes de trabajo.
8. El proyecto se envía a licitación a los contratistas. Las ofertas elegibles son aprobadas por la Ciudad.
9. **(Solo HIP)** El propietario selecciona al contratista<sup>3</sup> de las ofertas elegibles<sup>4</sup>.
10. **(Solo HIP)** Los contratos son preparados por la Ciudad. Los contratos luego son revisados y firmados por el propietario(s) y el contratista.
11. Comienza el trabajo de reparación.
12. **(Solo HIP)** El propietario completa la clase de "Ser Dueño Exitoso".
13. El trabajo de reparación se ha completado.
14. El propietario completa un recorrido por la casa con el personal.
15. Después de la aprobación de la inspección final, el contratista presentará una factura. La solicitud de pago se procesará después de la aprobación del proyecto, y el contratista puede esperar el pago dentro de los 15 días de trabajo a partir de la fecha de aprobación de la factura.
16. **(Solo HIP)** El propietario actualiza o obtiene el seguro de casa apropiado.
17. **(Solo HIP)** El contratista ofrece una garantía de un año por el trabajo completado. Después de este período, todas las reparaciones son responsabilidad del propietario para completar.
18. **(Solo HIP)** Los pagos del préstamo del propietario comienzan aproximadamente un mes después de que se complete el proyecto.

<sup>3</sup>Para HIP, solo los contratistas que tienen un mínimo de \$100,000 de seguro de responsabilidad civil y compensación de empleo puede realizar trabajo.

<sup>4</sup>Si la oferta para la reparación aprobada supera los fondos máximos permitidos, el proyecto no será elegible y la Ciudad de Denton no podrá aprobar la reparación.

### ¿SE DEBEN PAGARSE PARA ATRAS LAS REPARACIONES?

- **Programa de Mejoramiento de Casa.** Para la rehabilitación y reconstrucción de **HIP**, los gravámenes están puestos por un período de 5 a 10 años según el tipo y el costo del proyecto. Durante el término del derecho de retención, necesita poder pagar el pago

mensual de su préstamo, continuar viviendo en la casa, pagar impuestos de la propiedad, mantener la casa y un presupuesto para incluir el mantenimiento, la reparación y el reemplazo de los electrodomésticos en el futuro, y mantener un seguro de casas que cubre todas las reparaciones para el hogar asistido por HIP.

- Hay dos tipos de asistencia financiera en **HIP** se proporcionan en el anexo 2:
  - **Préstamo de dos partes que incluye un préstamo con parte pagable y parte perdonable.** El préstamo está disponible en una combinación de un préstamo pagable a bajo interés y un préstamo perdonable que es perdonado cada mes que viva en la casa durante el período de préstamo aplicable.
  - **Préstamo perdonable solamente.** Un préstamo perdonable es proveído a quienes tengan un nivel de ingresos inferior al 50% del ingreso medio de HUD. El préstamo se perdona mensualmente durante el período del préstamo y no se requiere ningún pago siempre que permanezca en la casa según sea necesario y cumpla con todos los requisitos de escritura.
- **Programa de Reparación Menor.** Para la asistencia de **MRP** no es necesario pagar para atrás el dinero. Es un otorgamiento, y no se colocará ningún derecho de retención sobre la propiedad.
- **Programa de Reparación de Sistemas Principales.** Para la asistencia de **MSRP** no es necesario reembolsarla. Es un otorgamiento, y no se colocará ningún derecho de retención sobre la propiedad.

## OTRAS RENUNCIAS

- Los solicitantes están sujetos a todos los requisitos del programa y cambios en las guías. Las guías están sujetas a cambios sin previo aviso.
- Los programas están sujetos a la disponibilidad de fondos. Si no hay fondos disponibles, los posibles solicitantes serán colocados en una lista de espera.
- Esta información está destinada a proporcionar a los solicitantes una visión general rápida de los requisitos del programa. No se incluyen todos los requisitos del programa y de elegibilidad.

## REQUISITOS DE NO DISCRIMINACIÓN

El programa se implementará de manera consistente con el Título VIII de la Acción de Derechos Civiles de 1968, conocida como la Ley Federal de Vivienda Justa. La ley hace ilegal cualquier discriminación en la venta, arrendamiento o alquiler de bienes inmuebles por motivos de raza, color, religión, discapacidad, origen nacional, estado familiar o género.

## DISPUTE

El trabajo del contratista será monitoreado por el solicitante, el personal de la Ciudad de Denton que puede incluir personal de Desarrollo de la Comunidad y el inspector del código de

construcción de la Ciudad de Denton. Si el solicitante considera que cualquier trabajo completado por el contratista no es satisfactorio o está incompleto, el solicitante debe informar al contratista sobre la discrepancia y solicitar que se corrija. (Solo HIP) En caso de que exista una disputa entre el solicitante y el contratista con respecto al trabajo, la Ciudad tomará las medidas apropiadas de acuerdo con las disposiciones del contrato de construcción para garantizar que el solicitante esté satisfecho antes de realizar cualquier pago al contratista. En caso de que una disputa no pueda resolverse, el Gerente de Programas de Vivienda considerará todos los hechos pertinentes y decidirá un curso de acción apropiado para resolver la disputa.

### **CONFLICT OF INTEREST REQUIREMENTS**

En acuerdo con **24 CFR 570-611**, los solicitantes se les puede negar la participación en el Programa de Asistencia para Comprar Casas de la Ciudad si existe un conflicto de intereses. Existe un conflicto de intereses si un solicitante es un empleado, agente, consultor, funcionario, funcionario electo y/o funcionario designado de la Ciudad de Denton y si dentro de los últimos 12 meses, y de las siguientes tres declaraciones se aplica a cualquiera de los solicitantes:

1. Ejercicios o quién ha ejercido alguna función o responsabilidad con respecto a los fondos para este programa.
2. Está participando o ha participado en el proceso de hacer decisiones relacionado con los fondos para este programa.
3. Está o estaba en condiciones de obtener información privilegiada con respecto a las actividades del programa.

### **EXENCIONES PROGRAMÁTICAS**

Los programas de reparación de la Ciudad de Denton deben seguir las guías específicas requeridas por la fuente de financiación para garantizar una administración y gestión adecuadas. Si un solicitante considera que sus circunstancias requieren una consideración especial, se puede hacer una solicitud por escrito, sin cumplir con los requisitos habituales. Todas las solicitudes de exención deben solicitarse por escrito y deben especificar los requisitos del programa que se considerarán para la exención e indicar los motivos o circunstancias especiales del solicitante por los que creen que se debe aprobar una exención. El Gerente de Desarrollo Comunitario revisará las solicitudes caso por caso.

El Administrador Municipal o su designado, al determinar una buena causa, puede renunciar a cualquier guía que de otra manera no sea requerida por la fuente de financiamiento, ordenanza o política de la Ciudad. El solicitante será notificado por escrito de la decisión final.

### **PROCESO DE APELACIONES**

La apelación de una decisión del programa puede hacerse por escrito al Desarrollo de la Comunidad utilizando la información de contacto listado abajo. Una respuesta por escrito a cualquier apelación se completará y enviará por correo dentro de los 15 días después que se recibió la apelación por escrito. La documentación de las apelaciones se colocará en los apropiados archivos de proyecto.



**ANEXO 1**

Las fechas efectivas y los límites en el Anexo 1 permanecerán en efecto hasta que HUD emita nuevos límites.

**ELEGIBILIDAD DE INGRESOS PARA TODOS LOS PROGRAMAS**

Fecha de vigencia: 1/7/2020

<b>Tamaño de la Familia</b>	<b>Ingreso Máxima</b>
1	\$48,300
2	\$55,200
3	\$62,100
4	\$68,950
5	\$74,500
6	\$80,000
7	\$85,500
8	\$91,050

**LÍMITES DE VALOR DE PROPIEDAD DE VIVIENDA DE HOME**

Efectivo: 4/1/2020

<b>Viviendas existentes</b>	<b>Nuevas Viviendas</b>
\$253,000	\$270,000

## ANEXO 2

### Programa de Mejoramiento de Casas: Pago de Proyectos para Hogares

Ingresos Medios del Área de Denton	Pagable	Perdonable	Plazo del Préstamo
Ingresos extremadamente bajos < 30%	0%	100%	5-10 años
Ingresos muy bajos>30% – 50%	0%	100%	5-10 años
Ingresos bajos>50% - 65%	10%	90%	5-10 años
Ingresos moderados>65%-80%	20%	80%	5-10 años

### Programa de Mejoramiento del Casa: Hogares de Ancianos (62 años de edad o más)

Ingresos Medios del Área de Denton	Pagable	Perdonable	Plazo del Préstamo
Ingresos extremadamente bajos < 30%	0%	100%	5-10 años
Ingresos muy bajos>30% – 50%	0%	100%	5-10 años
Ingresos bajos>50% - 65%	0%	100%	5-10 años
Ingresos moderados>65%-80%	0%	100%	5-10 años

**Descargos de responsabilidad general de la traducción:** Traducciones de cualquier material a otros idiomas aparte del inglés, servirán solamente como una conveniencia a los miembros del público que no leen inglés. Hemos intentado a proveer una traducción correcta del material original en inglés, pero debido a dificultades de traducción, podrían existir diferencias. Si le gustaría informarnos de un error de traducción o inexactitud, por favor avísenos al 940-349-7726.

**Translation Disclaimer:** Translations of any materials into language other than English is intended solely as a convenience to the non-English-reading public. We have attempted to provide an accurate translation of the original material in English, but due to the difficulties of translation, differences may exist. If you would like to report a translation error or inaccuracy, please contact us 940-349-7726.