

Factor (a): Necesidad

Comisión del Distrito de Planificación del Oeste de Piamonte

*¿Cuál es el área de su proyecto y la necesidad de viviendas accesibles y asequibles dentro de ella?*

El área del proyecto que la Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont (WPPDC) ha designado para el uso de fondos PRICE son la ciudad de Rocky Mount, la ciudad de Martinsville, la ciudad de Danville, el condado de Patrick, el condado de Henry, el condado de Franklin y el condado de Pittsylvania, todos Ubicado en la región de Piamonte del suroeste de Virginia. “En la región del WPPDC, alrededor del 24% de los hogares gastan más del 30 por ciento de sus ingresos en vivienda. De esos hogares, 21,300 tienen ingresos inferiores al 80 por ciento del ingreso medio del área. Estos hogares a menudo tendrán que elegir entre vivienda y otras necesidades como comida, ropa, transporte y atención médica. Muy a menudo viven con el miedo de perder su vivienda y pueden encontrarse sin hogar. Los inquilinos tienen más probabilidades de verse afectados por el aumento de los costos de la vivienda que los propietarios. Los propietarios de viviendas generalmente tienen un pago hipotecario fijo; Los inquilinos generalmente están sujetos a aumentos anuales de alquiler y es más probable que experimenten una carga de costos de vivienda a un ritmo mayor que los propietarios. Los propietarios de viviendas pueden verse abrumados por los costos debido a dificultades económicas como la pérdida de empleo, costos de mantenimiento, muerte de un miembro de la familia o ingresos fijos que no mantienen los crecientes costos de impuestos, servicios públicos y seguros”. “Las comunidades de casas prefabricadas (MHC) en el condado de Franklin sirven como una fuente importante de viviendas asequibles en el mercado. Pero su asequibilidad a menudo se debe al envejecimiento de las viviendas y al estigma. Para muchas familias, estas son las únicas opciones disponibles y asequibles. Sin embargo, la calidad de las casas prefabricadas más antiguas sigue siendo un problema de salud y seguridad, mientras que las presiones del desarrollo corren el riesgo de desplazar a las familias”.

La región del WPPDC está formada por una gran cantidad de comunidades de casas prefabricadas (MHC) y casas prefabricadas independientes en lotes de propiedad privada. Según datos del Departamento de Vehículos Motorizados (DMV), a junio de 2022, 5,271 casas móviles o prefabricadas están registradas en el condado de Henry, 130 casas móviles o prefabricadas están registradas en Martinsville, 7,415 casas prefabricadas están registradas en el condado de Pittsylvania, 398 casas prefabricadas están registradas en casas están registradas en Danville y 2,875 casas móviles o prefabricadas están registradas en el condado de Patrick. “El Registro de Parcelas Fiscales de 2023 del condado de Franklin identificó 4,707 unidades móviles o fabricadas. El personal del condado describió que muchas de estas unidades estaban ubicadas en comunidades de casas móviles y prefabricadas más antiguas”.<sup>i</sup>

*¿El área de su proyecto está dentro o incluye alguna comunidad que cumpla con los Criterios de Dificultad?*

Actualmente, el WPPDC brinda servicios a un área que incluye tanto comunidades que cumplen con los Criterios de Distress como comunidades que están en transición desde los Criterios de

Distress. El ingreso medio del área para la mayoría de las localidades cae por debajo del promedio nacional. Dos localidades tienen una tasa de desempleo superior al promedio nacional. Muchas familias se encuentran en casas que están por debajo de los estándares del código de construcción y pagan tarifas de alquiler que se han duplicado en los últimos 5 años. El ingreso medio del área no ha aumentado al mismo ritmo que las tarifas de alquiler, lo que ha provocado que muchas familias se enfrenten al desalojo.

*¿Su propuesta aumenta la resiliencia en alguna zona propensa a desastres?*

El área de servicio de la Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont no incluye ninguna área identificada como Zona Comunitaria de Resiliencia ante Desastres.

*¿Cuáles son las barreras para la preservación o revitalización de viviendas prefabricadas en el área de su proyecto?*

Las barreras para la preservación y revitalización de viviendas prefabricadas en el área del proyecto incluyen controles de uso de la tierra, infraestructura insuficiente, procedimientos y tarifas de permisos, mala calidad percibida y falta de financiamiento por parte de los propietarios. Algunas ordenanzas restringen a los propietarios de viviendas prefabricadas que desean mejorar la infraestructura y su hogar. Si el propietario puede permitirse mejoras, es posible que se vea limitado a los tipos de mejoras que puede realizar y que se le cargue aún más con el costo de los permisos y las tarifas.

En el área de servicio de WPPDC, hay muchos hogares de ingresos bajos a moderados y de múltiples razas, incluidas personas de color negras/marrones que residen en comunidades de casas prefabricadas. "Es más probable que los propietarios negros consideren comprar una casa prefabricada en comparación con otros grupos raciales (66%)". <sup>ii</sup>Por lo general, las comunidades de casas prefabricadas están segregadas por raza/origen nacional/color. Las personas de color tienden a residir en comunidades de casas prefabricadas donde otras personas de color son mayoría. Las personas de color, específicamente los negros y los afroamericanos, históricamente tienen ingresos más bajos que los blancos o los caucásicos". En 1970, el ingreso medio de los hogares negros era de 30.400 dólares, según el Pew Research Center. Eso se compara con \$54,100 para los hogares blancos, una diferencia de \$23,700, o 44%. En 2022, el ingreso medio de los hogares negros era de 52.860 dólares, según la Oficina del Censo de Estados Unidos. Eso se compara con \$77,250 para los hogares blancos, una diferencia de \$24,390, o 32%". <sup>iii</sup>Esto crea su propia barrera para la educación, los servicios de atención médica y la propiedad de vivienda. La comunidad carece de recursos y se convierte en un barrio marginal o arruinado. Las barreras educativas y sanitarias crean un círculo vicioso de pobreza generacional. La subvención PRICE permitirá que WPPDC se dirija a MHC de ingresos moderados bajos y personas de color para abordar las deficiencias en infraestructura y viviendas propiedad de hogares de ingresos moderados bajos. Esto aumentará la riqueza dentro del hogar y tiene el potencial de cambiar la percepción de estos vecindarios. Las localidades aumentarán la necesidad de más diversidad y recursos disponibles dentro de las comunidades de casas prefabricadas.

Factor (b): solidez del enfoque

Comisión del Distrito de Planificación del Oeste de Piamonte

Subfactor (b)( i ): Descripción, gestión e impacto del proyecto

*¿Cuáles son su visión y objetivos?*

El objetivo de la Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont es crear viviendas más sostenibles y revitalizar viviendas asequibles en comunidades desatendidas para familias de ingresos bajos a moderados, así como para personas de color en toda la región suroeste de Piedmont en Virginia. WPPDC también planea evitar el desalojo proporcionando un pago único de los atrasos a los inquilinos de bajos ingresos y brindando referencias a vivienda y asesoramiento legal a todos los residentes de bajos ingresos de los MHC beneficiados. Al invertir en el éxito de las comunidades de casas prefabricadas en toda la región, WPPDC promoverá el desarrollo comunitario que genere riqueza para las comunidades desatendidas. La rehabilitación de comunidades de casas prefabricadas también reduce la exposición a peligros ambientales y para la salud y ayuda a eliminar las viviendas deficientes, especialmente para los hogares de bajos ingresos. La rehabilitación de unidades fabricadas creará hogares energéticamente eficientes que promoverán la justicia ambiental y reducirán las cargas financieras de calefacción, refrigeración y servicios públicos. La asistencia para la prevención de desalojos reducirá las desigualdades sociales y la falta de vivienda.

*¿Qué actividades elegibles utilizará para abordar las necesidades descritas en el Factor (a)?*

WPPDC ha trabajado con cada una de nuestras localidades para determinar algunas de las comunidades de casas prefabricadas que necesitan la mayor cantidad de reparaciones de infraestructura y, según los departamentos de inspecciones locales, tienen algunas de las peores condiciones deficientes en el área. El Gerente de Sistemas de Datos de WPPDC ha creado una lista de comunidades de casas prefabricadas en el área de servicio. Utilizando esta lista y la lista proporcionada por las localidades, se han enviado encuestas por correo a cada propietario de la comunidad para ayudar a determinar las necesidades dentro de la comunidad y la demografía de los residentes a los que sirven. WPPDC busca aumentar el valor de la propiedad, la sostenibilidad y los niveles de vida brindando los siguientes servicios:

- Actualizaciones y reparaciones de infraestructura según sea necesario, incluidas, entre otras:
  - Actualización y reparación de sistemas de pozos según sea necesario, o conexiones de grifos de agua, si están disponibles.
    - Pruebas de agua en sistemas de agua privados para detectar plomo, bacterias y/u otros contaminantes.
  - Actualización y reparación de sistemas sépticos según sea necesario, o conexiones de alcantarillado si están disponibles.

- aceras, canalones y bordillos si está permitido o se reparan según sea necesario.
- Mejoras y reparaciones de iluminación y seguridad según sea necesario.
- La introducción del acceso de banda ancha a las comunidades si está disponible.
- Identificación de vivienda/lote para efectos de servicios de emergencia.
- Pavimentación de caminos sin pavimentar, de grava, agrietados, de tierra o en mal estado que sirven como entrada/salida principal y dentro de comunidades de viviendas prefabricadas.

Los servicios de infraestructura para comunidades de casas prefabricadas requerirán que al menos el 51% de los hogares dentro de la comunidad sean de bajos ingresos. Una vez aprobado, se realizará una evaluación final para cada sitio comunitario que capture los ingresos y la demografía, además de proporcionar referencias a otros servicios comunitarios y de salud en la región, según sea necesario.

- Rehabilitación de viviendas prefabricadas individuales ubicadas dentro de comunidades designadas, incluidas las viviendas ocupadas por sus propietarios y las viviendas propiedad de la comunidad de viviendas prefabricadas. El tipo de reparaciones incluye pero no se limita a:
  - Actualizaciones o reparaciones de HVAC según sea necesario.
  - Actualizaciones o reparaciones de plomería según sea necesario, incluidos accesorios y calentadores de agua.
  - Reparaciones o reemplazos de pisos según sea necesario.
  - Reparaciones o reemplazos de techos y canaletas según sea necesario.
  - Reparaciones, reemplazos o actualizaciones de aislamiento según sea necesario.
  - Reparaciones eléctricas o actualizaciones según sea necesario.
  - Reemplazo o mejoras de ventanas, revestimientos y puertas según sea necesario.
  - Reparaciones y mejoras de paneles de yeso, láminas de yeso, paneles y pintura según sea necesario.
  - Chasis, cimientos, reparaciones de apuntalamiento o actualizaciones según sea necesario.
  - Evaluaciones de riesgos de plomo.
  - Reemplazo de viviendas prefabricadas para unidades construidas antes de 1976.

La rehabilitación de propietarios será exclusivamente para hogares de bajos ingresos. Se requerirá que la rehabilitación de propiedad de los inversionistas (propiedades de la comunidad o unidades de alquiler privadas) mantenga tarifas de alquiler asequibles durante un período específico de desempeño y al mismo tiempo dé prioridad a los hogares de bajos ingresos al cubrir una vacante. Se realizarán evaluaciones de riesgo de plomo en cada casa independientemente del año de construcción. Las casas construidas antes de 1976 que necesiten reparaciones y/o mejoras serán reemplazadas por una nueva casa prefabricada compatible.

- La prevención de desalojo dentro de la comunidad de casas prefabricadas incluye, entre otras:
  - Pago único de cuotas de alquiler atrasadas para hogares de bajos ingresos.
  - Informar a los residentes de sus derechos.
  - Referencias a vivienda y/o asesoramiento legal.

*¿Cuál es su cronograma y las tareas clave a lo largo de ese cronograma?*

La Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont trabajará simultáneamente con todas las localidades para ejecutar nuestros planes. Durante un máximo de los primeros 6 meses, WPPDC evaluará los MHC en toda la región para determinar la elegibilidad y el alcance del trabajo necesario. La asistencia para el alquiler se proporcionará inmediatamente a los propietarios/propietarios de MHC una vez que se considere aprobado al inquilino. Se proporcionarán referencias a servicios legales y de vivienda previa solicitud y según sea necesario para los residentes de bajos ingresos del MHC. Las comunidades con al menos un 51 % de residentes de bajos ingresos recibirán ayuda con la reparación y mejoras de infraestructura y rehabilitación de viviendas por orden de llegada, dando prioridad a aquellos que corren mayor riesgo de desalojo y, según la escala de calificación de la solicitud, el rango más alto (peores condiciones de vida). Debido a que el WPPDC presta servicios a una gran área del suroeste de Virginia, hemos solicitado a todas las localidades que proporcionen al WPPDC 3 contratistas residenciales potenciales que puedan estar interesados en un proyecto de esta magnitud. Todos los trabajos se sacarán a licitación no de forma individual sino por parte de la comunidad, incluidas reparaciones y mejoras de infraestructura para garantizar que los trabajos se realicen de manera oportuna. Es mejor pavimentar en los meses más cálidos del verano, por lo que tenemos la intención de realizar todas las demás reparaciones y mejoras de la infraestructura primero para no dañar las carreteras pavimentadas con otros equipos pesados y construcciones. Anticipamos ayudar al menos a dos MHC por localidad para un total de 12 (combinando la ciudad de Rocky Mount y el condado de Franklin) durante un lapso de 5 años, que finalizará en el año 2030.

*¿Cual es tu presupuesto?*

La Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont está buscando un total de \$13,097,181.47 para ejecutar exitosamente su plan, siendo \$12,997,181.47 una participación federal. WPPDC contratará a su Director de Programas de Vivienda, su Especialista en Programas de Vivienda, su Especialista en Rehabilitación de Vivienda/ Evaluador Líder de Riesgos y el Director Financiero para administrar la subvención. El personal, otros costos directos, costos indirectos, gastos complementarios, viajes y suministros están presupuestados en \$959.820,46.

WPPDC busca \$12,134,361 para costos de construcción, gastando un promedio de \$40,000 por unidad en rehabilitación. A cada localidad se le asignarán \$1.000.000 cada una para rehabilitación, lo que permitirá beneficiar al menos a 25 viviendas en cada localidad o al menos 150 viviendas en la región. Se asignarán \$148,000 para la reubicación temporal de los residentes que ocupan viviendas que necesitan una rehabilitación o reemplazo extensos.

Las reparaciones y mejoras de la infraestructura se realizarán según sea necesario tras la inspección. A los MHC se les garantizarán \$10,000 para mejoras y reparaciones de infraestructura sin contrapartida inicial. Cualquier reparación de infraestructura necesaria que exceda los \$10,000 requerirá una aportación del 50 % por parte del propietario de MHC. Los propietarios de MHC que no puedan obtener financiación privada para la contrapartida, pueden pedir prestado el monto de contrapartida requerido al WPPDC. Los fondos de la subvención PRICE se utilizarán para proporcionar préstamos con un interés del 2% que se pagarán durante el período de cumplimiento de 15 años para cumplir con los requisitos de contrapartida. Los ingresos del programa adquiridos a partir de préstamos se depositarán en la cuenta de desarrollo del WPPDC que se utilizará para el desarrollo futuro de viviendas para personas de bajos ingresos.

WPPDC ofrecerá evaluaciones de riesgo de plomo en cada hogar rehabilitado. Aunque la mano de obra no se puede utilizar como fósforo, WPPDC cree que es importante que cada hogar esté seguro de que los niveles de plomo de su hogar son seguros para las generaciones venideras.

Virginia Housing proporciona una contrapartida de \$100,000 para trabajos preliminares de ingeniería, estudios de impacto que incluyen consideraciones ambientales, de infraestructura y fiscales, búsquedas de títulos y estudios de propiedad, así como planificación del sitio.

Solutions That Empower People, Inc. o STEP-Inc ofrecerán referencias al programa y servirán como centro de solicitudes en sus ubicaciones en la región de WPPDC. PASO-Inc. “es una agencia de acción comunitaria dinámica que brinda servicios en hitos importantes a lo largo de la vida. Los programas están diseñados para asociarse con personas y familias para ayudarlos a superar la adversidad y mejorar su calidad de vida a través del desarrollo comunitario, económico, personal y familiar”.<sup>iv</sup> Algunos de los programas ofrecidos por STEP-Inc. incluir programas de desarrollo infantil y preparación escolar a través de Head Start/Early Head Start; una escuela diurna privada y un programa de preparación universitaria a través de Servicios Juveniles; climatización, calefacción y refrigeración en caso de crisis y servicios de asistencia



para el alquiler de viviendas a través de Weatherization and Housing; comidas a domicilio, comidas colectivas y servicios de transporte a través de Senior Services; servicios de prevención de la falta de vivienda y reingreso a la comunidad (para ciudadanos que regresan a la comunidad) a través de Servicios de Apoyo; y asistencia en la preparación de impuestos a través de nuestro programa de Asistencia Voluntaria para el Impuesto sobre la Renta (VITA). PASO-Inc. ha acordado un contrato de \$3,000 por sus servicios que se gastarán durante el ciclo de subvención.

*¿Cuáles son los impactos proyectados de sus actividades si se implementan?*

La Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont podrá aumentar la calidad de vida de todos los residentes que viven dentro de los MHC beneficiados con mejoras de infraestructura. Los residentes de bajos ingresos se beneficiarán de asistencia para el alquiler, referencias de asesoramiento, infraestructura y rehabilitación residencial. Las reparaciones y mejoras residenciales y de infraestructura reducirán los barrios marginales y las comunidades arruinadas en toda la región. Las reparaciones y mejoras del agua y el alcantarillado tienen el potencial de eliminar la contaminación del agua, los derrames/desbordamientos de aguas residuales y la falta de disponibilidad de agua debido a pozos secos, bombas de agua defectuosas o propietarios que no pueden financieramente hacer las reparaciones necesarias durante tiempos de emergencia. Las reparaciones de aceras, bordillos y cunetas brindan a los peatones espacios más seguros para viajar. También puede aumentar el deseo de los residentes de hacer ejercicio, como caminar, trotar y andar en bicicleta, sin preocuparse por compartir la calzada con vehículos. Las reparaciones de canaletas y alcantarillados pueden prevenir inundaciones y daños a las viviendas debido a las inundaciones. La iluminación y otras mejoras de seguridad brindan una comunidad más segura y disuaden la actividad criminal. La introducción de la banda ancha permite que niños y adultos permanezcan conectados ya sea por motivos educativos, laborales y de seguridad. La identificación de viviendas/lotés permite que los servicios de emergencia localicen propiedades de forma rápida y precisa.

La rehabilitación de viviendas aumenta el valor de la propiedad, lo que permite a los hogares generar riqueza. Todas las mejoras, residenciales o de infraestructura, ayudan tanto a las MHC como a las viviendas ubicadas dentro de las MHC a competir con otras viviendas para personas de bajos ingresos, como viviendas basadas en proyectos, viviendas basadas en ingresos y viviendas subsidiadas. Estas mejoras también permiten que los MHC soporten desastres naturales y condiciones climáticas extremas poco comunes, como temperaturas altas y bajas y todas las formas de precipitación. Las evaluaciones de riesgos de plomo y el cumplimiento de las reglas de pintura con plomo de HUD garantizan que los residentes, los contratistas, los vecinos y el medio ambiente estén protegidos de los peligros potenciales que la pintura con plomo puede contener si no se elimina y reduce adecuadamente.

Se asignarán \$45,000 para el pago único de los atrasos de alquiler, lo que ayudará a eliminar la falta de vivienda y a imponer a los hogares la carga de encontrar nuevas viviendas con un mayor costo de vivienda y un menor stock. Los desalojos pueden impedir que los inquilinos sean

precalificados para otras opciones de vivienda y crear un costo adicional para el inquilino con honorarios legales y de otro tipo asociados con los desalojos. Los residentes desplazados, especialmente los niños, tienen un mayor riesgo de retrasarse en la escuela y desarrollar enfermedades mentales y de salud. Al proporcionar referencias sobre vivienda y asesoramiento legal, WPPDC ayudará a reducir las injusticias de los propietarios y brindará educación sobre los derechos. El asesoramiento sobre vivienda también puede hacer la transición hacia la futura propiedad de vivienda, así como hacia la educación financiera.

Subfactor (b)(ii): asequibilidad y equidad

*¿Cómo garantizará la disponibilidad de opciones de viviendas prefabricadas asequibles para los hogares LMI?*

Cada propietario de vivienda que reciba rehabilitación recibirá un contrato que describa el período de requisitos de desempeño. Los contratos explicarán que la casa no se venderá ni transferirá durante un mínimo de 15 años. Si la casa ya no está ocupada por su propietario, será ocupada por un hogar de bajos ingresos independientemente de si es alquilada, donada o heredada. Los propietarios de viviendas estarán sujetos a auditorías para verificar los ingresos de los residentes e inspecciones para garantizar que los activos no estén en peligro o desanimados.

Los propietarios de MHC estarán obligados a firmar una escritura de fideicomiso y un contrato. Dentro del contrato, los propietarios de MHC deben dar a los propietarios de viviendas dentro de la comunidad prioridad para comprar su lote individual, si la propiedad se vende antes de la finalización del período de ejecución. Se incluirán cláusulas para que las propiedades sigan siendo asequibles hasta la finalización del período de ejecución independientemente de las transmisiones de propiedad. Esto garantizará la asequibilidad para los inquilinos y alentará a los MHC de propiedad residencial en caso de una venta. La Escritura de Fideicomiso también describirá las cláusulas de recuperación. Cada MHC estará sujeto a auditorías de WPPDC, su municipio local o HUD para garantizar que al menos el 51% de la comunidad siga siendo de bajos ingresos y que las tarifas de alquiler estén dentro de los estándares de HUD.

*¿Qué protecciones habrá para los residentes?*

WPPDC requerirá contractualmente que los MHC cumplan con los requisitos de tarifas de alquiler de HUD y la prioridad en caso de una venta, ya que protege a los residentes contra aumentos de precios inasequibles y aumentos de alquiler inasequibles. También garantiza viviendas asequibles durante los próximos 15 años. También brinda oportunidades para que los hogares de bajos ingresos sean propietarios de terrenos o bienes inmuebles y agreguen valor a su hogar actual. Al exigir que los propietarios de MHC cumplan con los requisitos de tarifas de alquiler de HUD, WPPDC se alinea con el Plan de la Casa Blanca para una Declaración de derechos de los inquilinos . “Los aumentos en los alquileres deben ser razonables, reconociendo

que es posible que sea necesario aumentar los alquileres para cubrir los costos operativos. Estos aumentos deben ser transparentes y justos para proteger contra el abuso”.<sup>v</sup>

*¿Cómo fomenta su propuesta el acceso a recursos y financiación, especialmente para comunidades y personas desatendidas ?*

La rehabilitación de viviendas ayudará a hacerlas accesibles para el ocupante únicamente mediante solicitud. Algunas características incluyen, entre otras, rampas, barras de apoyo, inodoros, grifos y puertas que se ensanchan. Varias mejoras y reparaciones de infraestructura proporcionarán aceras que permitirán un tráfico peatonal más seguro según la ADA en el MHC. Esto apoyará la vida independiente de las personas mayores y las personas con discapacidades de movilidad. Las referencias a vivienda y asesoramiento legal eliminan las cargas financieras para los hogares que necesitan los servicios. El asesoramiento sobre vivienda puede conducir a otra asistencia financiera, como asistencia para el pago inicial, cuentas de desarrollo independiente o asistencia adicional para el alquiler, según sea necesario. Porque WPPDC brindará servicios de apoyo, realizará rehabilitación y derivaciones a asesoramiento, la Regla de vivienda segura con plomo y las reglas de pintura a base de plomo de HUD.

WPPDC ha confirmado que al menos un contratista Clase A que participará activamente en la oferta para la rehabilitación de las viviendas es un contratista de la Sección 3. El contratista ha ejecutado con éxito varios proyectos en la región de WPPDC para municipios locales y para WPPDC. WPPDC y STEP-Inc proporcionarán referencias a otros programas, capacitación, educación y asesoramiento para personas y hogares de bajos ingresos.

*¿Qué peligros importantes podrían afectar los sitios de su proyecto?*

Todas las regiones del área de la Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont se encuentran dentro del índice de riesgo muy bajo o relativamente bajo. Los peligros que preocupan en toda la región incluyen inundaciones fluviales, deslizamientos de tierra y clima invernal. Se revisarán los mapas de llanuras de inundación para cada MHC aprobado para ayudar a determinar qué mejoras y reparaciones de infraestructura se adaptan mejor a la comunidad (pavimentación, aceras, cunetas, sistemas de agua y alcantarillado).

*¿Cómo abordarán sus actividades la amenaza actual y futura de los peligros naturales, el clima extremo y los desastres?*

Identificar y proporcionar adecuadamente mejoras y reparaciones de infraestructura puede eliminar la pérdida de propiedades o vidas debido a inundaciones y deslizamientos de tierra. Proporcionar a las comunidades bordillos, cunetas y caminos pavimentados permite que el agua de lluvia ya no circule libremente por la comunidad, sino que sea conducida de manera segura lejos de los hogares para evitar daños. Las mejoras y reparaciones de los cimientos y apuntalamientos de las viviendas pueden evitar el desplazamiento o movimiento de las viviendas debido a inundaciones y deslizamientos de tierra. Otras reparaciones y mejoras en el hogar, como techos, ventanas, puertas, aislamiento y HVAC, crean un hogar más duradero y estable en climas

invernales como bajas temperaturas, nieve y hielo. Los contratistas tendrán instrucciones específicas para utilizar productos y métodos que hagan que cada hogar sea lo más eficiente energéticamente posible, lo que reduce los costos de servicios públicos y los costos de reparación futuros en el futuro inmediato. Las viviendas que hayan sufrido pérdidas repetitivas debido a inundaciones se trasladarán dentro del MHC, si corresponde, o se realizarán mejoras para evitar pérdidas futuras, como reparaciones de cimientos y apuntalamientos.

Proporcionar múltiples tipos de referencias a diversos programas y educación en toda la región del WPPDC puede incluir preparación para emergencias y reparaciones simples del hogar. Algunas reparaciones de infraestructura eliminan cargas para los propietarios y residentes de MHC debido al clima y los desastres. Los grifos de agua de los municipios locales pueden eliminar las fallas del sistema de agua debido a temperaturas extremadamente bajas. La pavimentación puede permitir un acceso más fácil al MHC para vehículos de emergencia, así como para vehículos de obras públicas para tareas como la remoción de nieve. Todo lo cual mejorará la calidad de vida de los residentes de LMI, eliminará barreras y reducirá costos.

*¿Cómo ayuda su propuesta a avanzar en la justicia ambiental?*

La Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont reducirá la exposición a peligros ambientales y de salud proporcionando evaluaciones de riesgo de plomo, así como pruebas de agua en sistemas de agua privados y brindándoles mejoras según sea necesario. Las actividades de rehabilitación como el reemplazo y reparación de techos, reparaciones de cimientos y apuntalamientos y diversas mejoras de infraestructura como pavimentación, reparaciones y mejoras de bordillos y canaletas mejorarán la protección y la resiliencia ante los daños ambientales. Al proteger contra inundaciones y utilizar materiales resistentes al fuego y productos energéticamente eficientes, los hogares se vuelven más resistentes a los daños ambientales. Agregar aceras cuando estén disponibles amplía los beneficios ambientales y agregar diversas infraestructuras como bordillos, alcantarillas, sistemas de agua y alcantarillado ayuda al MHC a superar la desinversión anterior en infraestructura ambiental.

Subfactor (b)(iv): Participación comunitaria

*¿Cómo buscará y fomentará la participación de diversas partes interesadas?*

La Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont ha recibido cartas de apoyo de propietarios de MHC en toda la región, de cada gobierno local al que presta servicios WPPDC, Virginia Housing, STEP, Inc., Virginia Poverty Law Center, Housing Forward of Virginia y Danville Redevelopment and Housing Authority. Cada parte interesada brinda un servicio a los residentes de bajos ingresos en todo el estado de Virginia. Recibiremos referencias de asistencia de cada parte interesada y proporcionaremos referencias a nuestras partes interesadas para programas como vivienda y asesoramiento legal. WPPDC utilizará diversos esfuerzos publicitarios y múltiples reuniones comunitarias para obtener comentarios y participación de las

comunidades negras y latinas y colaborar con nuestras partes interesadas para ganarse la confianza de múltiples grupos étnicos y comunidades. Se prevé que las comunidades con grandes poblaciones de inmigrantes se resistirán a aceptar ayuda.

*¿Cómo se alinea su propuesta con los planes y políticas comunitarios existentes?*

La propuesta de la Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont se alinea con el estudio de vivienda más reciente publicado para la región sobre cómo mitigar la escasez de viviendas. El estudio de vivienda sugiere que la región “coordine programas de reparación y rehabilitación de viviendas a nivel regional para maximizar el alcance y el impacto. Esta estrategia implica asociarse con oficinas, bancos y proveedores de servicios locales y regionales para crear vías accesibles para que los propietarios aprovechen los recursos para mejoras del hogar, como los que ofrecen DHCD, SERCAP y USDA Rural Development. Al alinear estratégicamente las listas de espera de los programas y los usos elegibles de los fondos, los recursos se pueden distribuir de manera más eficiente y efectiva”. Específicamente para MHC en el condado de Franklin, “los esfuerzos de revitalización pueden mejorar la calidad de la vivienda, mantener la asequibilidad y prevenir el desplazamiento. Al colaborar con los gobiernos locales, estas organizaciones sin fines de lucro pueden estar listas para intervenir cuando los propietarios privados estén listos (o presionados) para vender sus comunidades”. Se ha recomendado a Patrick y al condado de Pittsylvania que “mejoren las condiciones de las viviendas, especialmente en los parques de casas prefabricadas, con nuevas iniciativas”. También se ha sugerido al condado de Patrick que "aproveche la expansión planificada de la infraestructura de agua y alcantarillado para fomentar una mayor gama de opciones de vivienda dentro del área de servicio". Por último, se alienta al condado de Pittsylvania a "combinar la actualización de la ordenanza de zonificación con nuevos materiales y recursos para educar a los desarrolladores, propietarios y al público sobre los cambios".<sup>vi</sup>

Factor (c): Capacidad

Comisión del Distrito de Planificación del Oeste de Piamonte

### *¿Qué experiencia tienes gestionando proyectos?*

Establecida en 1970 por la legislación estatal, la Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont ha prestado servicios a los condados de Franklin, Patrick, Henry y Pittsylvania y a las ciudades de Danville y Martinsville durante más de 40 años. Una función importante del PDC es facilitar enfoques regionales para actividades como el desarrollo económico, el transporte, la vivienda y el apoyo a las prioridades legislativas. El WPPDC apoya plenamente a las organizaciones y programas que sirven para erradicar las barreras a la vivienda asequible en nuestra región. Desde sus inicios, una de las funciones principales de nuestra organización ha sido la administración de subvenciones para nuestros gobiernos locales miembros, que a menudo carecen de personal suficiente. Las subvenciones también son una fuente principal de financiación para el PDC.

Actualmente, WPPDC administra proyectos con financiamiento a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia. Estas subvenciones son administradas por el WPPDC para los gobiernos locales miembros:

- martinsville
  - Planificación CDBG – Plan de mejora del corredor de Fayette Street
  - One Ellsworth, uso mixto en el distrito Uptown de Martinsville
  - Zona empresarial 54B Ciudad de Martinsville
  - Zona empresarial 36B Martinsville
  - Proyecto de rehabilitación de viviendas CDBG Pine Hall.
- Estuardo
  - Construcción CDBG – Revitalización del centro
- Monte rocoso
  - Planificación CDBG – Plan de mejora del corredor North Main Street
- WPPDC a nivel regional
  - Subvención para el desarrollo de viviendas del PDC de Virginia Housing
  - Subvenciones para la Iniciativa de Vivienda de la Fundación Regional de Danville y la Fundación Harvest

Los miembros del personal de WPPDC tienen experiencia en subvenciones y programas federales y estatales para gobiernos locales en funciones anteriores:

- Solicitó con éxito subvenciones estatales y federales que incluyen:
  - Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario: Programa piloto de reducción de desalojos en Virginia (subvención de planificación)
  - Control de riesgos de plomo y hogares saludables
- Seguimiento de las actividades del subreceptor y del CHDO
- Planes de acción escritos e implementados para:
  - Fondos de derechos CDBG y HOME de la ciudad de Danville, Virginia

- Ciudad de Danville, fondos CDBG-CV de Virginia
- Ciudad de Danville, fondos HOME de Virginia: ARP
- Cumplió una CAPER para la ciudad de Danville

*¿Cuál es su experiencia con el uso de fondos de subvención?*

Actualmente, WPPDC está administrando un programa de rehabilitación de viviendas para la ciudad de Martinsville utilizando fondos CDBG. “La ciudad de Martinsville recibió una subvención para la rehabilitación de viviendas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia (VDHCD). El propósito de la subvención es brindar reconstrucción y rehabilitación sustancial de viviendas dentro del vecindario Pine Hall de la ciudad de Martinsville. El área del proyecto incluye las calles del vecindario Pine Hall: Pine Hall, North Avenue, Wray Street, West Fayette Street y Top Street. El costo total del proyecto es \$1,679,735; La porción del DHCD es de \$1,183,310 en fondos CDBG; El apalancamiento privado y local equivale a \$496,425. El Proyecto de Rehabilitación de Vivienda de Martinsville Pine Hall es un proyecto de dos años del cual la Ciudad celebró un Acuerdo con el DHCD en diciembre de 2021. Todos los productos y actividades contratados deberán completarse en noviembre de 2023 o antes. Los solicitantes no deben exceder el nivel bajo a bajo de HUD. Niveles de ingresos moderados (LMI)”. <sup>vii</sup>Con la ayuda de WPPDC, Martinsville ha podido extender el ciclo de subvenciones y completar la rehabilitación de viviendas ocupadas por propietarios e inquilinos. Inicialmente, hubo una lucha para conseguir contratistas y residentes calificados. WPPDC pudo utilizar sus relaciones comunitarias para ganarse la confianza de los residentes y su amplia relación con los contratistas locales para conseguir más contratistas.

Los miembros del personal de WPPDC también han ejecutado programas utilizando fondos CDBG y HOME para gobiernos locales, que incluyen:

- Rehabilitación de propietarios
- Adquirir, Renovar, Venta
- Asistencia para el pago inicial
- Asistencia de alquiler
- Educación, divulgación y asistencia sobre vivienda justa con reclamos

*¿Quiénes son su personal clave?*

Director de programas de vivienda: Sean Campbell: brinda liderazgo, orientación y supervisión del proyecto para garantizar que se cumplan todas las pautas, cronogramas y requisitos de financiamiento del HUD. Actúa como un papel secundario para el resto del personal.

Especialista en programas de vivienda: Chasta White: ejecuta las operaciones diarias de actividades indirectas y actividades administrativas directas, incluidos contratos, facturas, solicitudes y referencias.



Especialista en rehabilitación de viviendas/Evaluador de riesgos principales: Michael Mercado: ejecuta evaluaciones de riesgos de plomo, gestiona/supervisa a los contratistas y proporciona el alcance del trabajo para todos los sitios de construcción.

Director financiero: Jacob Bullins: garantiza que el proyecto se mantenga dentro del presupuesto, solicita reembolsos y gestiona el sistema de informes financieros.

STEP, Inc. actuará como un centro de información, referencias y solicitudes. La agencia ayudará en el trabajo administrativo y aceptará y proporcionará referencias a los residentes según las necesidades .

Las vacantes se anunciarán para su ocupación inmediata. El Director de Programas de Vivienda ocupará un puesto secundario en todos los puestos y asumirá temporalmente funciones adicionales en caso de una vacante. En caso de una vacante para el Director de Programas de Vivienda, el Director Ejecutivo de WPPDC asumirá temporalmente el cargo.

*¿Cuál es su experiencia promoviendo la equidad racial?*

WPPDC toma medidas con cada proyecto de vivienda para educar a los residentes sobre las leyes estatales y federales de vivienda justa. Se proporcionan referencias para asesoramiento legal en caso de discriminación. Los miembros del personal de WPPDC son miembros activos de la NAACP, ex vicepresidente de una sucursal local de la NAACP, ex agente de vivienda justa de la ciudad de Danville y poseen un certificado de vivienda justa del Departamento de Regulación Profesional y Ocupacional.

*¿Cuál es su experiencia al completar revisiones ambientales?*

WPPDC ha preparado revisiones ambientales para varios proyectos y cuenta con personal que ha preparado revisiones ambientales que incluyen vistas escalonadas y revisiones específicas del sitio.

*¿Está familiarizado con los requisitos federales transversales?*

WPPDC y su personal están familiarizados con los requisitos federales transversales, como los estándares laborales Davis-Bacon, las regulaciones de seguridad contra el plomo, 2 CFR parte 200 y los requisitos de vivienda justa. Varios miembros del personal han recibido capacitación sobre estos requisitos y han adquirido experiencia a través de otros proyectos. Un miembro del personal actual ocupó el puesto de Agente de Vivienda Justa para la Ciudad de Danville, quien se aseguró de que todos los programas y actividades cumplieran con los requisitos de vivienda justa. Este miembro del personal también hizo cumplir las regulaciones Davis-Bacon para todos los proyectos federales de la ciudad de Danville.

Factor ( d): Coincidencia o Apalancamiento

Comisión del Distrito de Planificación del Oeste de Piamonte

de West Piedmont ha obtenido una subvención adicional por un monto de \$100,000 de Virginia Housing. "Virginia Housing es una organización autosuficiente y sin fines de lucro creada por la Commonwealth de Virginia en 1972 para ayudar a los habitantes de Virginia a obtener viviendas asequibles y de calidad". "Virginia Housing trabaja con prestamistas, desarrolladores, gobiernos locales, organizaciones de servicio comunitario y otros para ayudar a poner viviendas de calidad al alcance de todos los virginianos".<sup>viii</sup>

Virginia Housing proporcionará fondos para la finalización de trabajos preliminares de ingeniería, estudios de impacto que incluyen consideraciones ambientales, de infraestructura y fiscales, búsquedas de títulos y estudios de propiedad, así como planificación del sitio.

Si se le adjudica menos de la propuesta solicitada, WPPDC ajustará el presupuesto para anticipar la rehabilitación de 150 viviendas, pero limitará la cantidad de reparaciones de infraestructura realizadas para abordar únicamente las reparaciones y mejoras críticas necesarias para la salud y la seguridad de todos los residentes del MHC.

Factor ( e): efecto a largo plazo

Comisión del Distrito de Planificación del Oeste de Piamonte

WPPDC incluirá ciertas medidas de protección en el contrato, la escritura de fideicomiso y el pagaré para garantizar que las propiedades sigan siendo asequibles durante los próximos 15 años.

#### Propietarios de viviendas:

Cada propietario de vivienda que reciba rehabilitación recibirá un contrato que describa el período de 15 años de requisitos de desempeño. Los contratos explicarán que la casa no se venderá ni transferirá durante un mínimo de 15 años. Si la casa ya no está ocupada por el propietario debido a muerte o problemas relacionados con la salud del propietario/propietarios, será ocupada por un hogar de bajos ingresos. Esto incluye viviendas que se alquilan, se regalan o se heredan a otro miembro de la familia. Los propietarios de viviendas, si ocupan la vivienda, o los inquilinos estarán sujetos a auditorías para verificar los ingresos. Las residencias están sujetas a inspecciones para garantizar que los activos no estén en peligro o en peligro.

#### Comunidades de casas prefabricadas y propietarios:

Los propietarios de MHC estarán obligados a firmar una escritura de fideicomiso y un contrato. Los contratos indicarán que MHC debe dar a los propietarios de viviendas (aquellos que alquilan lotes únicamente) dentro de la comunidad prioridad para comprar su lote individual y a los inquilinos (que alquilan tanto una casa como un lote) prioridad tanto para la casa como para el lote, si la comunidad se vende antes de la finalización del período de ejecución. Cada unidad de alquiler propiedad del MHC o de propiedad privada que reciba rehabilitación debe seguir siendo asequible hasta la finalización del período de ejecución. Si la casa o MHC transfiere la propiedad, debe existir una cláusula para que la propiedad siga siendo asequible. La Escritura de Fideicomiso también describirá las cláusulas de recuperación. Cada MHC estará sujeto a auditorías de WPPDC, su municipio local o HUD para garantizar que al menos el 51% de la comunidad siga siendo de bajos ingresos y que las tarifas de alquiler estén dentro de los estándares de HUD.

Estas medidas protegen a los inquilinos durante los próximos 15 años de aumentos de alquiler que no se alinean con los requisitos de HUD. Permitir que los inquilinos tengan prioridad para comprar su casa y/o lote aumenta la propiedad de vivienda en las comunidades negras y marrones y en las comunidades LMI. Estar sujeto a inspecciones de propiedad protege al MHC y a los propietarios de inquilinos destructivos y permite que se tomen medidas preventivas para mantener la sostenibilidad en el MHC.

La asistencia para el alquiler, la vivienda y el asesoramiento jurídico pueden aumentar la sostenibilidad de los hogares. Prevenir el desalojo proporciona estabilidad tanto a los adultos como a los niños. Permite a las personas centrarse en otras prioridades como la escuela, el trabajo y la salud sin preocuparse de quedarse sin hogar. El asesoramiento sobre vivienda también puede conducir a la propiedad de la vivienda al lograr un mejor crédito, asistencia para el pago inicial, completar clases de reparación de viviendas y programas de preparación para emergencias.

La asistencia que reciba MHC eliminará los estereotipos negativos sobre la calidad de vida ofrecida dentro de la comunidad, fomentando un mayor desarrollo de MHC y viviendas asequibles en toda la región.

---

<sup>i</sup> Estudio de vivienda de la Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont 2024  
[Estudio Regional de Vivienda WPPDC Consumer.pdf](#)

<sup>ii</sup>Vivienda hacia adelante Virginia  
<https://housingforwardva.org/news/fwd-173-manufactured-housing-millennials-homeownership/>

<sup>iii</sup>Árbol de préstamos  
<https://www.lendingtree.com/debt-consolidation/black-and-white-disparities-study/#:~:text=2022%3A%20The%20median%20Income%20for,of%20%2424%2C390%2C%20o%2032%25>

<sup>iv</sup>PASO-Inc.  
<https://www.stepincva.com/about-step>

<sup>v</sup> El plan de la Casa Blanca para una Declaración de derechos de los inquilinos  
<https://www.whitehouse.gov/wp-content/uploads/2023/01/White-House-Blueprint-for-a-Renters-Bill-of-Rights.pdf>

<sup>vi</sup>Estudio de vivienda de la Comisión del Distrito de Planificación de West Piedmont 2024  
[Estudio Regional de Vivienda WPPDC Consumer.pdf](#)

<sup>vii</sup>Proyecto Pine Hall de la ciudad de Martinsville, VA  
[https://www.martinsville-va.gov/AgendaCenter/ViewFile/Agenda/\\_02242022-128](https://www.martinsville-va.gov/AgendaCenter/ViewFile/Agenda/_02242022-128)

<sup>viii</sup>Vivienda en Virginia  
<https://www.virginia.gov/agencies/virginia-housing-development-authority/#:~:text=Virginia%20Housing%20is%20a%20self,developers%20of%20quality%20rental%20housing.>