

Orange County, Carolina del Norte
HOME Consortium

Plan de acción anual Año fiscal 2023 – 2024

Orange County, Ciudad de Carrboro, Ciudad de Chapel Hill
y Ciudad de Hillsborough



Contenido

AP-05 Resumen ejecutivo	2
AP-10 Consulta	7
AP-12 Participación	12
AP-15 Recursos previstos	15
AP-20 Metas y objetivos anuales	17
AP-35 Proyectos	18
AP-38 Resumen del proyecto	19
AP-50 Distribución geográfica	21
AP-55 Vivienda asequible	21
AP-60 Vivienda pública	22
AP-65 Actividades de falta de hogar y otras necesidades especiales	23
AP-75 Barreras a la vivienda asequible	25
AP-85 Otras acciones	26
AP-90 Requisitos específicos del programa	29

AP-05 Resumen ejecutivo

Introducción

Orange County HOME Consortium, Carolina del Norte, es una jurisdicción participante en el Programa de asociaciones de inversión HOME (HOME) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD). El Programa HOME permite que los gobiernos municipales se unan para formar un consorcio, con el fin de recibir fondos de HOME que se destinarán a viviendas asequibles. Orange County HOME Consortium está integrado por cuatro miembros: Orange County, la Ciudad de Carrboro, la Ciudad de Chapel Hill y la Ciudad de Hillsborough, con Orange County como entidad coordinadora. La Ciudad de Chapel Hill también recibe anualmente fondos del Programa de Subsidios en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG).

Todos los años, Orange County necesita preparar para HUD un plan, llamado plan de acción anual, con detalles sobre el destino de los fondos de HOME. El plan de acción anual es una guía para la inversión de los recursos del condado en distintas actividades que contribuyan a las metas y objetivos del plan consolidado quinquenal (de 5 años). Este es el cuarto plan de acción anual de HOME Consortium del plan quinquenal consolidado de 2020-2025. El plan consolidado describe las necesidades de vivienda y de otro tipo de los residentes del condado y presenta una estrategia de cinco años para abordarlas.

Este plan describe el modo en que Orange County invertirá los fondos de HOME según las metas y prioridades del plan consolidado y las actividades que el condado emprenderá con dichos fondos durante el año que viene. El año del programa HOME de Orange County corresponde al año fiscal del condado, que comienza el 1 de julio y termina el 30 de junio de cada año. Este plan de acción anual se refiere a los fondos para el año fiscal 2023-2024, que comienza el 1 de julio de 2023 y concluye el 30 de junio de 2024.

El plan de acción anual del año fiscal 2023-2024 describe las actividades que se financiarán con los fondos de HOME que recibirá Orange County HOME Consortium. Este plan excluye el programa CDBG de la Ciudad de Chapel Hill; el ayuntamiento completará un plan de acción anual separado para la asignación CDBG de HUD.

Según el presupuesto del año fiscal 2023 de HUD, Orange County HOME Consortium prevé recibir \$429,496 en fondos, \$13,306 de los cuales procederán de los ingresos del programa HOME y de los miembros del Consorcio y \$96,637 de los fondos equivalentes (Match) de HOME. Orange County destinará el 10 % a gastos administrativos (\$44,350). En total, Orange County dispondrá de \$496,489 para el año fiscal 2023-2024.

Presupuesto del año fiscal 2023-2024:

Orange County propone las siguientes actividades para los fondos de HOME para 2023-2024:

HOME-21-01: CASA, construcción de viviendas de alquiler	\$446,489
HOME-21-02: Pee Wee Homes, construcción de viviendas de alquiler	\$50,000
Total	\$496,489

Resumen de los objetivos y resultados identificados en el plan

El objetivo del Programa HOME de Orange County es mejorar la calidad de las viviendas de los residentes del condado. Con este fin, se retienen y aumentan las viviendas asequibles tanto en propiedad como de alquiler, y se ofrecen oportunidades para que los residentes de ingresos bajos y moderados puedan comprar vivienda.

El plan consolidado es una guía de cinco años que Orange County HOME Consortium emplea para crear iniciativas de desarrollo de vivienda y comunidad. Según la evaluación de las necesidades de vivienda, el análisis de mercado y los comentarios de la comunidad y otros interesados que se recibieron durante el proceso de planificación consolidada, la porción estratégica del plan establece las siguientes prioridades:

- Vivienda para personas sin hogar;
- Vivienda para familias de ingresos bajos y medios;
- Vivienda integrada para personas con necesidades especiales;
- Desarrollo y servicios comunitarios y económicos.

Durante el año fiscal 2023-2024 del Programa HOME, el condado propone abordar las siguientes categorías de prioridades identificadas en el plan consolidado de 2020:

- Vivienda para personas sin hogar;
- Vivienda para familias de ingresos bajos y medios.

Evaluación del desempeño previo

Orange County tiene una buena trayectoria de desempeño con HUD y cumple con regularidad con las normas de desempeño que establece el HUD. El condado elabora un informe consolidado de desempeño y evaluación anual, CAPER por sus siglas en inglés. Generalmente, este informe se presenta en un plazo de 90 días desde el comienzo del nuevo año del programa. En el sitio web del Departamento de desarrollo comunitario y vivienda de Orange County (www.orangecountync.gov/Housing) puede encontrarse una copia electrónica del CAPER. Pueden solicitarse copias impresas.

El CAPER del año fiscal 2021-2022 (presentado en 2022), el segundo CAPER del plan quinquenal consolidado de los años fiscales 2020-2025, indica que durante el año 2021 del programa, el condado gastó \$162,980.40 de los fondos HOME y \$54,326.80 de los fondos equivalentes locales (un total de \$217,307.20 en gastos). Estos fondos incluían los fondos administrativos del año fiscal 2021, así como fondos de años anteriores (2019, 2018 y 2016). Los fondos gastados en el año fiscal 2021 se destinaron a lo siguiente:

- Administrar la subvención de HOME (\$37,476.10 en fondos del año fiscal 2021);
- Ofrecer asistencia para que seis familias de ingresos bajos compraran una vivienda (\$161,000.00 en fondos del año fiscal 2018, 2019 y 2020);
- Adquirir una unidad para preservarla como vivienda de alquiler asequible (\$40,839.00 en fondos del año fiscal 2017);
- Ofrecer asistencia con el alquiler a 20 familias de ingresos bajos (\$106,550 en fondos del año fiscal 2016, \$4,563.00 en fondos del año fiscal 2018);

HOME Consortium tiene como objetivo operar su programa HOME de manera oportuna, en conformidad con la normativa vigente y los requisitos de fondos equivalentes.

Resumen del proceso de participación y consulta de los ciudadanos

Desarrollar el plan de acción anual incluye recibir solicitudes de fondos de HOME de agencias y organizaciones locales; el Colectivo para la vivienda asequible del gobierno local de Orange County (el Colectivo), que consiste en un funcionario electo por cada consejo rector de Orange County, la Ciudad de Carrboro, la Ciudad de Chapel Hill y la Ciudad de Hillsborough, evalúa la solicitudes y hace recomendaciones; solicitar comentarios de los residentes sobre estas recomendaciones de financiación; y elaborar un plan de acción anual que refleje las decisiones finales financiación y las actividades financiadas para el año próximo. Todas las actividades financiadas por HOME benefician a los residentes de ingresos bajos y medios de Orange County.

Orange County ha aprobado el plan de participación de los ciudadanos, como lo requiere el HUD, que está disponible en el sitio web del Departamento de desarrollo comunitario y vivienda de Orange County (www.orangecountync.gov/Housing); también puede pedirse una copia impresa. El condado ha cumplido su plan de participación de los ciudadanos en la preparación y elaboración del plan de acción del año fiscal 2023-2024.

Orange County HOME Consortium pidió solicitudes para el programa HOME del año fiscal 2023-2024 en febrero de 2023; la fecha límite para la presentación de solicitudes era el 21 de febrero de 2023. El 9 de marzo de 2023, el Colectivo se reunió para evaluar las solicitudes recibidas y elaborar un plan de financiación que deberán aprobar los consejos rectores de cada una de las cuatro jurisdicciones integrantes del Consorcio. Cuando se examinaron las solicitudes y se concedieron fondos para el Programa HOME de Orange County para 2023-2024, se tuvieron en cuenta los comentarios de los interesados recopilados durante el proceso de planificación consolidada y las prioridades y metas identificadas en el plan consolidado de 2020-2025.

El plan de financiación del Consorcio fue la base para la redacción del borrador del plan de acción anual del año fiscal 2023-2024. Este borrador se publicó en el sitio web del condado el 30 de marzo de 2022 y se distribuyó por vía electrónica a más de 100 interesados para pedir su opinión y sus comentarios.

El Consorcio celebró una audiencia pública sobre el borrador del plan el 4 de abril de 2022 y de nuevo el 7 de junio de 2022. El aviso público sobre las dos audiencias se envió por correo electrónico a los interesados conocidos, con publicidad en *The Herald Sun* y *La Noticia*, un periódico de habla hispana, medios sociales y anuncios en el boletín de Orange County. En las audiencias públicas, los residentes pudieron aportar sus ideas y opiniones sobre las actividades propuestas financiadas por HOME para el año fiscal 2023-2024.

Borrador del plan de acción anual:

El borrador del plan de acción anual para el año fiscal 2023-2024 estará a disposición del público desde el viernes 31 de marzo de 2023 hasta el lunes 1 de mayo de 2023, un período de 32 días. El plan de acción anual del año fiscal 2023-2024 se publicó en el sitio web del Departamento de desarrollo

comunitario y vivienda de Orange County (www.orangecountync.gov/Housing) y pueden obtenerse copias impresas previa solicitud en los siguientes lugares:

- **Orange County Housing Department**, 300 W. Tryon Street, Hillsborough, NC 27278;
- **Orange County Housing Department**, 2501 Homestead Road, Chapel Hill, NC 27516;
- **Town of Carrboro Town Hall**, 301 W Main Street, Carrboro, NC 27510;
- **Town of Chapel Hill Town Hall**, 405 M.L.K. Jr Blvd, Chapel Hill, NC 27514; y
- **Town of Hillsborough Town Hall**, 101 E Orange St, Hillsborough, NC 27278.

Resumen de los comentarios públicos

Los comentarios públicos durante la audiencia pública celebrada el 4 de abril de 2023, además de los recibidos en el período entre el 1 de abril de 2023 y el 30 de abril de 2023, se resumen en la sección AP-12 Participación.

Todos los comentarios se incorporaron en el plan de acción anual del año fiscal 2023-2024.

Resumen

El plan de acción anual del año fiscal 2023-2024 para Orange County HOME Consortium describe las actividades que emprenderá el condado con los fondos de HOME durante el año del programa que comienza el 1 de julio de 2023 y finaliza el 30 de junio de 2024. Este es el tercer año en el plan quinquenal consolidado de 2020 del condado.

Durante el año fiscal 2023-2024 del programa, Orange County HOME Consortium recibirá los siguientes ingresos:

• Fondos de HOME del año fiscal 2023-2024:	
	\$429,496, menos 10 % en gastos administrativos = \$386,546
• Ingresos del programa HOME:	\$ 13,306
• Fondos equivalentes de HOME:	\$ 96,637
	<hr/>
	Total: \$496,489

Durante el año fiscal 2023-2024 del programa HOME, Orange County HOME Consortium propone abordar las siguientes categorías de prioridades del plan consolidado de 2020:

- **Vivienda para personas sin hogar:** proporcionar viviendas de alquiler asequibles para personas sin hogar.
 - **Nivel de prioridad:** alto
 - **Metas asociadas:** construcción de viviendas de alquiler, asistencia con el alquiler, rehabilitación/preservación de viviendas, administración de subvenciones
- **Vivienda para familias de ingresos bajos y medios:** proporcionar viviendas asequibles, tanto en propiedad como en alquiler, para familias de ingresos bajos o moderados, especialmente aquellos con ingresos extremadamente bajos.
 - **Nivel de prioridad:** alto

- **Metas asociadas:** construcción de viviendas de alquiler, asistencia con el alquiler, rehabilitación/preservación de viviendas, construcción de viviendas en propiedad, asistencia para compradores de viviendas, administración de subvenciones

PR-05 Agencias coordinadoras y responsables

Agencia o entidad responsable de preparar y administrar el plan consolidado

Las siguientes son las agencias y entidades responsables de preparar el plan consolidado de la administración de cada programa de subvenciones y fuente de fondos.

Rol de la agencia	Nombre	Departamento/agencia
Agencia coordinadora	Orange County, NC	
Administrador de HOME	Orange County, NC	Departamento de desarrollo comunitario y vivienda

Tabla 1 – Agencias responsables

Información de contacto pública del plan consolidado

Erica Cormack, gerente de programas de desarrollo comunitario, Orange County

Teléfono: 919-245-2491

Email: ecormack@orangecountync.gov

Dirección de la oficina: 300 W. Tryon Street, Hillsborough, NC 27278

Dirección postal: PO Box 8181, Hillsborough, NC 27278

AP-10 Consulta

Introducción

Uno de los componentes principales de la elaboración del plan consolidado para 2020-2025 fue la consulta con la comunidad. Esta consulta ayudó al Orange County HOME Consortium a identificar y priorizar las necesidades de la comunidad, desarrollar estrategias y coordinar planes de acción subsiguientes. Este proceso también permitió que se compartiera información sobre los recursos de la comunidad y promovió la coordinación entre el Consorcio y las jurisdicciones que lo integran.

Durante el desarrollo del plan consolidado a principios de 2020, el Consorcio consultó con las agencias de servicios sociales, los proveedores de servicios, las organizaciones basadas en la comunidad, proveedores de vivienda, agencias y consejos de los gobiernos municipales, los líderes de los vecindarios y los funcionarios electos. Se crearon y distribuyeron dos cuestionarios entre los residentes y otros interesados para identificar necesidades, déficits y prioridades para los próximos cinco años. El cuestionario para los residentes está disponible en internet en tres idiomas (español, inglés y birmano) y en formato impreso en cuatro idiomas (español, inglés, birmano y karen). Se emplearon las opiniones recabadas en una serie de reuniones en persona y en línea, así como los cuestionarios, para desarrollar estrategias y prioridades detalladas en el plan consolidado.

Al elaborar el plan de acción anual del año fiscal 2023-2024 y conceder fondos para el Programa HOME de Orange County para 2023-2024, se tuvieron en cuenta los comentarios de los interesados recopilados durante el proceso de planificación consolidada y las prioridades y metas identificadas en el plan consolidado de 2020-2025. El Colectivo para la vivienda asequible del gobierno local de Orange County (el Colectivo), que consiste en un funcionario electo por cada consejo rector de Orange County, la Ciudad de Carrboro, la Ciudad de Chapel Hill y la Ciudad de Hillsborough fue la principal entidad que se consultó para hacer recomendaciones de financiación para el Programa HOME del año fiscal 2023-2024 y después para la elaboración del plan de acción anual del año fiscal 2023-2024.

Redactar un resumen conciso de las actividades de la jurisdicción para mejorar la coordinación entre los proveedores de viviendas asistidas y públicas y los organismos oficiales de salud, salud mental y servicios (91.215(I)).

Orange County trabaja con las siguientes agencias para mejorar la coordinación:

- **Autoridad para la vivienda en Orange County:** Parte del Departamento de desarrollo comunitario y vivienda, la Autoridad para la vivienda está a cargo del Programa de vales de elección de vivienda Sección 8 de Orange County.
- **Departamentos de conexiones comunitarias y de vivienda asequible y vivienda pública de la Ciudad de Chapel Hill:** La Ciudad de Chapel Hill administra las comunidades de vivienda pública de Chapel Hill.
- **Orange County Partnership to End Homelessness (OCPEH):** Parte del Departamento de desarrollo comunitario y vivienda, OCPEH actúa como coordinador del Continuum of Care (CoC) de Orange County entre los gobiernos municipales y los proveedores de servicios, incluidos los

de servicios médicos, para responder a las necesidades de vivienda y servicios de residentes inseguros de Orange County.

- **Agencias de servicios sociales:** El condado facilita fondos para mejorar los servicios a personas de ingresos bajos y medios.
- **Proveedores de vivienda:** El condado facilita fondos para rehabilitar y desarrollar viviendas asequibles y ofrecer opciones a personas de ingresos bajos y medios.

Todos los años, como parte del proceso de planificación de solicitudes de HOME y CDBG, se invita a las organizaciones y agencias locales a presentar propuestas para destinar fondos de HOME y CDBG a actividades elegibles. Estos grupos participan en el proceso de planificación asistiendo a reuniones informales, recibiendo asistencia técnica del Consorcio y participando en audiencias públicas. El proceso de divulgación facilita la comunicación sobre el tema de la vivienda asequible en Orange County y el modo en que las agencias y organizaciones públicas y privadas pueden ayudar a abordar las necesidades más urgentes.

Describir la coordinación con el Continuum of Care y los esfuerzos por abordar las necesidades de las personas sin hogar —especialmente aquellas personas y familias que sufren un problema crónico de falta de vivienda, las familias con hijos, los veteranos y los jóvenes sin acompañante— y las personas en riesgo de quedarse sin vivienda.

Orange County HOME Consortium coordina estrechamente con Orange County Partnership to End Homelessness (OCPEH) que sirve como Continuum of Care (CoC) para Orange County. Las cuatro jurisdicciones participantes en Orange County HOME Consortium —Orange County y las ciudades de Chapel Hill, Hillsborough y Carrboro— aportan los fondos de OCPEH y comparten los costos según su población. Los funcionarios electos de cada jurisdicción sirven en el consejo de CoC, y el personal de las dos jurisdicciones que tienen una autoridad de vivienda pública también tienen plazas por derecho propio con privilegios de votación plenos. De esta manera, las jurisdicciones dirigen todos sus esfuerzos a combatir el problema de la falta de vivienda, incluyendo decisiones sobre asignación de fondos y prioridades de política. El personal de OCPEH se reúne una vez a la semana con el personal del Departamento de desarrollo comunitario y vivienda de Orange County, y se encuentran localizados en el mismo departamento. El personal de OCPEH se reúne con el personal de todas las jurisdicciones, y hacen una presentación anual ante los cuatro consejos electos sobre el trabajo de OCPEH. A partir de 2016, OCPEH creó un mapa y un análisis de déficits del sistema de servicios para personas sin hogar en Orange County, y pone al día este documento una vez al año; la última actualización se emitió en diciembre de 2021. El personal de OCPEH también trabaja con personal de las cuatro jurisdicciones en la Coalición para una vivienda asequible de Orange County, un grupo de promotores de vivienda, financiadores, defensores y personal que desean colaborar para aumentar la cantidad de viviendas asequibles en Orange County. El personal de OCPEH contribuye información e ideas para actualizar el plan consolidado y el plan de acción anual.

OCPEH, en colaboración con HOME Consortium, dirige los esfuerzos por acabar con el problema de la falta de vivienda en Orange County. OCPEH dirige el trabajo del plan bianual para acabar con la falta de vivienda y la coordinación entre los proveedores de servicios mediante reuniones que se celebran cada

siete meses. Además del consejo de CoC, los miembros de HOME Consortium participan con regularidad en los grupos de trabajo de CoC, incluyendo la coordinación de la atención con la ayuda de una lista de nombres.

OCPEH coordina la entrada de personas en situación de crisis de vivienda y les dirige a los recursos apropiados, que incluyen desviación de situaciones de desamparo, recomendaciones de respuesta para alojamiento/emergencia y recursos de vivienda permanente. La entrada coordinada prioriza la vivienda permanente para personas con problemas crónicos de falta de vivienda. OCPEH celebra una reunión todos los meses con proveedores de servicios para veteranos, en particular para solucionar el problema de la falta de vivienda en esta población, incluyendo la coordinación de la atención con la ayuda de una lista que incluye solo veteranos. Como parte del análisis de déficits, OCPEH quiere elevar la calidad y la disponibilidad del alojamiento rápido de personas sin hogar, incluidas familias. OCPEH coordina el recuento anual de punto en el tiempo junto con los miembros del HOME Consortium y todavía no ha encontrado jóvenes sin acompañante ninguno de los años. OCPEH colabora estrechamente con los proveedores de servicios para la juventud y para personas LGBTQ y trabaja para que se cuente a todos los jóvenes. Uno de los déficits del sistema actual es un programa para jóvenes sin hogar para asistir a este grupo. En general, OCPEH coordina con los miembros de HOME Consortium para seguir solventando los déficits del sistema y seguir actualizando el análisis de déficits.

Describir las consultas con el Continuum of Care que presta servicio al área de la jurisdicción para determinar cómo se asignan los fondos ESG, desarrollar normas de desempeño para evaluar los resultados de los proyectos y las actividades que reciben los fondos ESG, y desarrollar fondos, políticas y procedimientos para la operación y la administración de HMIS

Los miembros del HOME Consortium sirven en el equipo coordinador de OCPEH, que es el consejo de CoC que decide las asignaciones anuales de ESG. Estas personas también pertenecen al comité de revisión del proyecto de CoC que determina las normas de desempeño del programa, evalúa sus resultados, fija las prioridades de financiamiento y crea recomendaciones para la financiación de CoC y ESG para su aprobación por parte del equipo coordinador. Los miembros del comité de revisión de proyectos analizan los datos del programa con frecuencia trimestral, para conocer los resultados y ayudar en las decisiones sobre financiación durante los períodos de solicitud. El comité de revisión de proyectos determina todos los años las políticas y procedimientos durante las competiciones por los fondos de CoC y ESG. CoC firma contratos con Coalition to End Homelessness para servir como coordinador de HMIS y administra HMIS en consultas con el equipo coordinador, como consejo de CoC, incluyendo a los miembros de HOME Consortium.

En 2016-2017, Orange County Partnership to End Homelessness (OCPEH) reunió a personas con experiencia personal en la falta de vivienda, a proveedores de servicios para personas sin hogar, a líderes comunitarios y a expertos en la materia del estado para crear un mapa de servicios para personas sin hogar en Orange County. Este proceso definió el mapa del sistema para personas sin hogar de Orange County y el análisis de déficits en el sistema para personas sin hogar. El personal de OCPEH suele actualizar el análisis de déficits todos los años; la última actualización se terminó en diciembre de 2021.

Agencias, grupos, organizaciones y otros que participaron en el proceso y las consultas

1	Agencia/Grupo/Organización	CASA
	Tipo de agencia/grupo/organización	Servicios de vivienda - Vivienda
	¿Qué sección del plan se trató en la consulta?	Evaluación de las necesidades de vivienda
	Describir brevemente cómo se consultó con la agencia/grupo/organización. ¿Cuáles son los resultados de la consulta o los aspectos que necesitan una mejor coordinación?	CASA solicitó fondos de HOME para el año fiscal 2023-2024.
2	Agencia/Grupo/Organización	EmPOWERment, INC.
	Tipo de agencia/grupo/organización	Servicios de vivienda - Servicios de vivienda - Empleo
	¿Qué sección del plan se trató en la consulta?	Evaluación de las necesidades de vivienda
	Describir brevemente cómo se consultó con la agencia/grupo/organización. ¿Cuáles son los resultados de la consulta o los aspectos que necesitan una mejor coordinación?	EmPOWERment, Inc. solicitó fondos de HOME para el año fiscal 2023-2024.
3	Agencia/Grupo/Organización	Community Empowerment Fund
	Tipo de agencia/grupo/organización	Servicios - Servicios de vivienda - Empleo
	¿Qué sección del plan se trató en la consulta?	Evaluación de las necesidades de vivienda
	Describir brevemente cómo se consultó con la agencia/grupo/organización. ¿Cuáles son los resultados de la consulta o los aspectos que necesitan una mejor coordinación?	Community Empowerment Fund solicitó fondos de HOME para el año fiscal 2023-2024.
4	Agencia/Grupo/Organización	Hope Renovations
	Tipo de agencia/grupo/organización	Servicios de vivienda - Servicios de vivienda - Rehabilitación
	¿Qué sección del plan se trató en la consulta?	Evaluación de las necesidades de vivienda
	Describir brevemente cómo se consultó con la agencia/grupo/organización. ¿Cuáles son los resultados de la consulta o los aspectos que necesitan una mejor coordinación?	Hope Renovations solicitó fondos de HOME para el año fiscal 2023-2024.
5	Agencia/Grupo/Organización	Common Ground Eco- Village
	Tipo de agencia/grupo/organización	Vivienda

	¿Qué sección del plan se trató en la consulta?	Evaluación de las necesidades de vivienda
	Describir brevemente cómo se consultó con la agencia/grupo/organización. ¿Cuáles son los resultados de la consulta o los aspectos que necesitan una mejor coordinación?	Common Ground Eco-Village solicitó fondos de HOME para el año fiscal 2023-2024.
6	Agencia/Grupo/Organización	Habitat for Humanity
	Tipo de agencia/grupo/organización	Servicios de vivienda - Vivienda
	¿Qué sección del plan se trató en la consulta?	Evaluación de las necesidades de vivienda
	Describir brevemente cómo se consultó con la agencia/grupo/organización. ¿Cuáles son los resultados de la consulta o los aspectos que necesitan una mejor coordinación?	Habitat for Humanity solicitó fondos de HOME para el año fiscal 2023-2024.
7	Agencia/Grupo/Organización	Pee Wee Homes
	Tipo de agencia/grupo/organización	Servicios de vivienda - Sin hogar
	¿Qué sección del plan se trató en la consulta?	Evaluación de las necesidades de vivienda
	Describir brevemente cómo se consultó con la agencia/grupo/organización. ¿Cuáles son los resultados de la consulta o los aspectos que necesitan una mejor coordinación?	Pee Wee Homes solicitó fondos de HOME para el año fiscal 2023-2024.
8	Agencia/Grupo/Organización	Orange County Partnership to End Homelessness
	Tipo de agencia/grupo/organización	Servicios - Sin hogar Otro gobierno - Condado Otro gobierno - Municipal
	¿Qué sección del plan se trató en la consulta?	Evaluación de necesidades de vivienda Necesidades personas sin hogar - Crónicas Necesidades personas sin hogar - Familias con hijos Necesidades personas sin hogar - Veteranos Necesidades personas sin hogar - Jóvenes sin acompañante Estrategias para la falta de vivienda

Describir brevemente cómo se consultó con la agencia/grupo/organización. ¿Cuáles son los resultados de la consulta o los aspectos que necesitan una mejor coordinación?	Se consultó con OCEPH para definir las necesidades más actuales y urgentes de las personas sin hogar en la comunidad.
--	---

Tabla 2 – Agencias, grupos y organizaciones que participaron

Identificar los tipos de agencias que no se consultaron y justificar el motivo

Se consultó a todo tipo de agencias para la elaboración del plan consolidado de 2020-2025, que define las metas y estrategias en las que se basa este plan de acción anual.

Otros esfuerzos de planificación municipales/regionales/estatales/federales que se consideraron al elaborar el plan

Nombre del plan	Organización coordinadora	¿En qué coinciden las metas del plan estratégico y las metas de cada plan?
Continuum of Care	Orange County Partnership to End Homelessness	Las metas son compatibles.

Tabla 3 – Otros esfuerzos de planificación municipales/regionales/federales

Narrativa

Orange County HOME Consortium es un proyecto colaborativo de Orange County y las Ciudades de Carrboro, Chapel Hill y Hillsborough. Existe una excelente relación de trabajo entre todas las jurisdicciones, y con el Continuum of Care y sus organizaciones miembros.

AP-12 Participación

Resumen del proceso de participación de los ciudadanos y los esfuerzos por ampliarla

Resumir el proceso de participación de los ciudadanos y cómo afecta el establecimiento de metas

El plan de acción anual del año fiscal 2023-2024 tiene muchos componentes que incluyen la participación de los ciudadanos. Estos componentes incluyen la petición de solicitudes de fondos por parte de las agencias y organizaciones locales; reuniones con las agencias y organizaciones para ofrecer asistencia técnica a la hora de completar la solicitud de HOME; revisar las solicitudes de funcionarios electos del condado y los municipios (Local Government Affordable Housing Collaborative), y una audiencia pública sobre el plan de financiación propuesto para los fondos de HOME del año fiscal 2023-2024 y el borrador del plan de acción anual. Todos los comentarios públicos recibidos durante el período

público de comentarios, que se extiende desde el 1 de abril hasta el 30 de abril de 2023, y en la audiencia pública del 4 de abril de 2022 están incluidos en el plan de acción anual.

BORRADOR

Divulgación de la participación de los ciudadanos

<p>1) Anuncios en los periódicos</p> <p>Modo de divulgación: anuncios en los periódicos</p> <p>Objetivo de la divulgación: minorías; habla no inglesa: español; sin objetivo/toda la comunidad</p> <p>Resumen de la respuesta/asistencia: no se recibió respuesta</p> <p>Resumen de los comentarios recibidos: no se recibieron comentarios</p> <p>Resumen de los comentarios no aceptados y motivos: N/A</p> <p>URL (si corresponde): N/A</p>
<p>2) Audiencia pública</p> <p>Modo de divulgación: audiencias públicas</p> <p>Objetivo de la divulgación: minorías; habla no inglesa: español; personas con discapacidades; sin objetivo/toda la comunidad; residentes de viviendas públicas y asistidas, agencias y organizaciones locales relevantes</p> <p>Resumen de la respuesta/asistencia: un miembro de la comunidad se inscribió para hablar; ningún otro comentario.</p> <p>Resumen de los comentarios recibidos: en el audiencia pública del 26 de abril de 2022, se presentó un comentario:</p> <p>Douglas Call de Habitat for Humanity explicó que su organización ayuda a los propietarios con el pago inicial. Añadió que estos pagos iniciales son cada vez más altos debido al incremento de los precios. Explicó que en el año fiscal de 2017 recibieron \$285,000 y ayudaron a doce familias. Dijo que en el año fiscal de 2020 solo recibieron \$131,000 y ayudaron a seis familias. Dijo que el año pasado, 15 familias recibieron \$450,000 a \$30,000 cada una. Dijo que piensan adquirir 19 viviendas este año. Afirmó que esperaban crear tantas comunidades de viviendas asequibles como les sea posible. Dijo que solo podrían distribuir \$7,000 para cada familia. Explicó que habían solicitado \$475,000, pero esto fue antes del conflicto de Ucrania. Dijo que había habido muchos cambios en la cantidad de fondos que provienen del gobierno federal. Dijo que su presencia se debía a que quería dar detalles sobre cómo invertían los fondos y si se recibe más dinero volverá para pedir que se añadan fondos a esa cantidad. Explicó que algunas viviendas en Hillsborough que hace 3 o 4 años se valoraban en \$180,000 ahora se valoran en \$300,000.</p> <p>En la audiencia del 7 de junio de 2022 no hubo comentarios públicos.</p> <p>Resumen de los comentarios no aceptados y motivos: Todos los comentarios se aceptaron y se incorporaron en el plan de acción anual.</p> <p>URL (si corresponde): http://orangecountync.gov/967/Meeting-Videos</p>
<p>3) Divulgación por Internet</p> <p>Modo de divulgación: divulgación por Internet</p> <p>Objetivo de la divulgación: minorías; habla no inglesa: español, birmano, karen; personas con discapacidades; sin objetivo/toda la comunidad; residentes de viviendas públicas y asistidas, agencias y organizaciones locales relevantes</p> <p>Resumen de la respuesta/asistencia: N/A</p> <p>Resumen de los comentarios recibidos: no se recibieron comentarios.</p> <p>Resumen de los comentarios no aceptados y motivos: N/A.</p> <p>URL (si corresponde): http://orangecountync.gov/2336/HOME-Program</p>

Tabla 4 – Divulgación para la participación de los ciudadanos

AP-15 Recursos previstos

Introducción

Orange County HOME Consortium recibirá \$429,496 en fondos de HOME en 2023, \$96,637 en fondos equivalentes de HOME y \$13,306 de ingresos del Programa HOME para el programa del año fiscal 2023-2024. El año del programa va del 1 de julio de 2023 al 30 de junio de 2024.

Recursos previstos

Programa	Fuente de fondos	Usos de los fondos	Cantidad prevista disponible el primer año				Cantidad prevista disponible el resto del ConPlan \$	Descripción de la narrativa
			Asignación anual: \$	Ingresos del programa: \$	Recursos del año anterior: \$	Total: \$		
HOME	público - federal	Alquiler multifamiliar (construcción nueva) Unifamiliar (construcción nueva)	\$429,496	\$13,306	0	\$442,802 (sin incluir fondos equivalentes)	\$341,296	Orange County HOME Consortium recibirá \$429,496 de la asignación anual más \$13,306 en ingresos del programa

Tabla 2 - Recursos previstos – Tabla de prioridades

Explicar el modo en que los fondos federales apalancarán dichos recursos adicionales (privados, estatales y municipales), incluyendo una descripción de cómo se satisfarán los requisitos de fondos equivalentes

Orange County HOME Consortium utiliza efectivo como fondos equivalentes para los fondos de HOME. La contribución estimada de fondos equivalentes para el año fiscal 2023-2024 es \$96,637.

Además, Orange County emplea otros fondos de una variedad de fuentes para abordar las necesidades identificadas en este plan, incluyendo, entre otras:

- Reparación y rehabilitación de viviendas:** Orange County ha recibido fondos para la reparación y rehabilitación de viviendas bajo el programa de reparaciones urgentes de 2021 (\$100,000) y el programa de fondos para préstamos de rehabilitación esencial para viviendas unifamiliares de 2020 (\$190,000).

- **Asistencia de emergencia para vivienda:** Orange County utiliza los fondos del condado y los municipios, así como los fondos de CDBG y CDBG-CV de Chapel Hill y los fondos de CDBG-CV concedidos por el Departamento de Comercio de Carolina del Norte a las Ciudades de Hillsborough y Carrboro, y a Orange County, para operar el programa de Asistencia de emergencia para vivienda (EHA). La EHA proporciona asistencia financiera para la prevención del desahucio y la carencia de vivienda a través de pagos de emergencia para alquileres, hipotecas y servicios públicos, así como depósitos de seguridad, cargos de solicitud y otros gastos para ayudar a conseguir una vivienda a las familias que no la tienen.
- **Programa de alojamiento rápido:** Orange County usa los fondos de HOME, así como los fondos de ESG y ESG-CV, del Departamento de Salud y Servicios Humanos de Carolina del Norte para operar un programa de alojamiento rápido que ofrece ayuda con alquileres a corto o largo plazo, dependiendo de las necesidades del inquilino, a personas sin hogar, a través del Continuum of Care (CoC).
- **Otros fondos locales para viviendas asequibles:** En las actividades de vivienda asequible se invierten fondos de una variedad de fuentes locales, entre ellas agencias externas/fondos de servicios humanos, Carrboro Affordable Housing Fund, Chapel Hill Affordable Housing Development Reserve, Chapel Hill Affordable Housing Fund y Chapel Hill Affordable Housing Bond.

Si es apropiado, describir el terreno o propiedad públicos situados dentro de la jurisdicción que pueden usarse para responder a las necesidades identificadas en el plan

Algunas de las jurisdicciones miembros del Consortium tienen terrenos que no usan y evalúan periódicamente su inventario para identificar lugares adecuados para viviendas asequibles, incluidas las comunidades de viviendas públicas de la Ciudad de Chapel Hill. Todas las jurisdicciones miembros colaboran activamente con entidades privadas y públicas para ayudarles a adquirir propiedad para proyectos que abordan las necesidades identificadas en este plan. Por ejemplo, las jurisdicciones están involucradas en Northside Neighborhood Initiative, un banco de terrenos en vecindarios históricamente negros en Chapel Hill y Carrboro financiado en parte por la Universidad de Carolina del Norte, Center for Community Self-Help y Oak Foundation. La Ciudad de Chapel Hill ha puesto en marcha un proyecto de viviendas asequibles en terrenos municipales, que se espera que comience durante el verano de 2022 y se prevé que otros dos proyectos, también en terrenos municipales, reciban los derechos de zonificación para crear y recrear viviendas asequibles en la primavera de 2022.

Conversación

Aunque existen recursos limitados disponibles para las necesidades identificadas en el plan consolidado, los miembros del Consortium colaboran continuamente para maximizar los recursos disponibles y crear nuevos.

AP-20 Metas y objetivos anuales

Información sobre el resumen de las metas

Orden	Nombre de la meta	Año inicial	Año final	Categoría	Área geográfica	Necesidades abordadas	Financiación	Indicador de resultados de la meta
1	Construcción de alquileres	2023	2028	Vivienda asequible; Sin vivienda; Necesidades especiales no relacionadas con la vivienda	Chapel Hill	Adquisición de vivienda asequible	\$496,489.00	Construcción de 25 unidades

Tabla 3 – Resumen de las metas

Descripción de las metas

1	Nombre de la meta	Construcción de alquileres
	Descripción de la meta	Desarrollo de unidades de alquiler asequibles para personas de ingresos bajos

AP-35 Proyectos

Introducción

Orange County HOME Consortium propone las siguientes actividades para los fondos de HOME del año fiscal 2023-2024:

#	Nombre del proyecto
5	Administración (2023)

Tabla 4 – Información del proyecto

BORRADOR

AP-38 Resumen del proyecto

Información sobre el resumen del proyecto

1	Nombre del proyecto	CASA – Construcción de alquileres
	Área objetivo	Todo el condado
	Metas	Construcción de alquileres
	Necesidades abordadas	Vivienda para familias de ingresos bajos y moderados
	Financiación	HOME: \$359,585.00; fondos equivalentes locales: \$86,904.51 Total: \$446,489.51 (reserva de CHDO: \$32,212.00)
	Descripción	Subvenciones y préstamos para familias en el 80 % de los AMI (ingresos medios del área) o menos
	Fecha objetivo	31/12/2023
	Calcular el número y tipo de familias que se beneficiarían de las actividades propuestas	22 familias con ingresos al 80 % o menos de los AMI
	Descripción de la ubicación	2200 Homestead Rd., Chapel Hill, NC 27516
	Actividades planeadas	<ul style="list-style-type: none"> • Costos previos a la urbanización • Construcción nueva para alquileres

Nombre del proyecto	Pee Wee Homes – Construcción de alquileres
Área objetivo	Todo el condado
Metas	Construcción de alquileres
Necesidades abordadas	Vivienda para familias de ingresos bajos; familias saliendo de situación de falta de vivienda
Financiación	HOME: \$40,264.00 Fondos equivalentes locales: \$9,733.00 Total: \$50,000.00 (reserva de CHDO: \$32,212.00)
Descripción	Urbanización para familias con ingresos del 30 % o menos de los AMI que salen de una situación de falta de vivienda
Fecha objetivo	31/12/2023
Calcular el número y tipo de familias que se beneficiarían de las actividades propuestas	Tres familias con ingresos del 30 % o menos de los AMI que salen de una situación de falta de vivienda
Descripción de la ubicación	106 Hill Street, Chapel Hill
Actividades planeadas	Construcción de alquileres
Nombre del proyecto	Administración (2023)
Área objetivo	Todo el condado
Metas	Construcción de alquileres
Necesidades abordadas	Vivienda para personas sin hogar Vivienda para familias de ingresos bajos y moderados
Financiación	HOME: \$42,949.60
Descripción	Los fondos para la administración del Programa HOME se asignarán al Departamento de la Vivienda de Orange County. La totalidad de los fondos es equivalente al 10 % de la subvención de HOME para 2022, que son \$42,949.60.
Fecha objetivo	30/06/2023
Calcular el número y tipo de familias que se beneficiarían de las actividades propuestas	La administración gestionará las actividades de vivienda financiadas por HOME.
Descripción de la ubicación	N/A
Actividades planeadas	Administración

AP-50 Distribución geográfica

Descripción de las áreas geográficas (incluidas las áreas de ingresos bajos y concentración de minorías) a las que se dirigirá la asistencia

Orange County HOME Consortium depende de sus socios en el programa para identificar áreas geográficas de necesidad y para prestar asistencia directa en dichas áreas. Para el programa del año fiscal 2023-2024, se dirigirán así los fondos de HOME:

Distribución geográfica

Área objetivo	Porcentaje de los fondos
Todo el condado	100

Tabla 5 - Distribución geográfica

Justificación de las prioridades de distribución geográfica de las inversiones

El Consortium afirma la importancia de promover la vivienda digna, no solo invirtiendo recursos en áreas de ingresos bajos y moderados, si no también creando oportunidades para familias con ingresos bajos en zonas más afluentes del condado.

AP-55 Vivienda asequible

Introducción

Orange County destinará estos fondos de HOME a la construcción de viviendas de alquiler. Las metas a un año para viviendas asequibles en Orange County para el año fiscal 2023-2024 son las siguientes:

Metas a un año para las familias elegidas	
Sin vivienda	3
No sin vivienda	22
Necesidades especiales	0
Total	25

Tabla 6 - Metas a un año para viviendas asequibles por requisito de asistencia

Metas a un año para las familias elegidas para recibir asistencia con	
Asistencia con el alquiler	0
Construcción de unidades nuevas	25
Rehabilitación de unidades existentes	0
Adquisición de unidades existentes	0
Total	25

Tabla 7 - Metas a un año para viviendas asequibles por tipo de asistencia

Conversación

Orange County financiará los siguientes proyectos con los fondos de HOME del año fiscal 2023-2024:

- **HOME-23-01 – CASA – Construcción de viviendas de alquiler:** Costos de construcción y preconstrucción para 22 familias con ingresos del 80 % o menos de los AMI. Se solicitaron \$512,000 y se concedieron \$446,489.
- **HOME-23-02 Pee Wee HOMES – Construcción de viviendas de alquiler:** Viviendas para tres familias con ingresos del 30 % o menos de los AMI que salen de una situación de falta de vivienda. Se solicitaron \$50,000 y se concedieron \$50,000.

AP-60 Vivienda pública

Introducción

Dos entidades crean viviendas públicas en Orange County: la Autoridad para la Vivienda en Orange County (OCHA) y el Departamento de Vivienda Pública de la Ciudad de Chapel Hill. La OCHA forma parte del Departamento de Vivienda Pública de Orange County y ha recibido **679** vales de elección de vivienda (HCV, conocidos como Sección 8), de los cuales **583** se administran activamente. La OCHA no administra las viviendas públicas. A la OCHA la supervisa un consejo integrado por siete miembros.

Acciones planeadas durante el año próximo para abordar las necesidades de vivienda pública

Orange County HOME Consortium va a emprender los siguientes proyectos para las necesidades de los titulares de HCV: ofrecer asistencia para la compra de vivienda que pueda completarse con vales de elección de vivienda para personas en alquiler.

Acciones para que los residentes de viviendas públicas participen más en la gestión y lleguen a ser propietarios

La OCHA no administra las viviendas públicas, aunque los titulares de HCV participan en su consejo y fomenta entre ellos el interés de convertirse en propietarios.

Si la agencia de vivienda pública tiene una designación de problemática, describir la manera en que se proporcionará la asistencia financiera o de otro tipo

La OCHA no tiene la designación de problemática.

Conversación

Orange County no tiene viviendas asequibles para familias con ingresos muy bajos. Los programas de asistencia con alquileres, como el programa HCV, son esenciales para ofrecer viviendas asequibles a estas familias dentro del mercado privado. La OCHA continúa colaborando con los arrendatarios para ofrecer acceso a más unidades para titulares de HCV, y trabaja por maximizar los recursos federales y locales para el acceso y la estabilización de la vivienda.

AP-65 Actividades de falta de hogar y otras necesidades especiales

Introducción

Orange County Partnership to End Homeless (OCPEH) coordina con Orange County Continuum of Care (CoC). La organización cuenta con fondos de cuatro gobiernos locales: Orange County y las Ciudades de Carrboro, Chapel Hill y Hillsborough.

Describir las metas a un año de las jurisdicciones y las acciones para reducir y acabar con el problema de la falta de hogar incluyendo:

Comunicarse con las personas sin hogar (especialmente las personas sin techo) y evaluar sus necesidades individuales

El Comité HOME de la OCPEH, que no tiene relación con el Programa de asociaciones de inversión HOME, lo integran unos 20 proveedores de viviendas y servicios que interactúan con personas en situaciones de falta de vivienda crónica o especialmente vulnerables al problema, muchas de las cuales tienen discapacidades. Los proveedores de servicios son organizaciones sin fines de lucro, departamentos de servicios sociales y otros departamentos del condado, los hospitales de UNC, organizaciones de veteranos, la policía, abogados y otros. El comité se reúne una vez al mes para colaborar en la búsqueda de vivienda y servicios (médicos, salud mental, consumo de sustancias y jurídicos) para estas personas. El CoC utiliza este sistema de entrada coordinada para evaluar las necesidades de las personas, calificar el nivel de necesidad y priorizarles para recibir vivienda de apoyo permanente, y lleva a cabo programas de divulgación en la calle para personas que viven sin techo. En enero de 2021, la Ciudad de Chapel Hill asignó fondos para un cuarto puesto en el programa de divulgación en la calle.

Abordar el alojamiento de emergencia y las necesidades de vivienda de transición para personas sin hogar

El único albergue de emergencia de Orange County lo administra el IFC (Inter-Faith Council for Social Service). El IFC también ofrece vivienda de transición para hombres. Freedom House Recovery Center ofrece servicios residenciales de salud mental y abuso de sustancias para hombres, mujeres, niños y familias, además de servicios ambulatorios y de crisis, y en el condado hay varias Oxford Houses que proporcionan viviendas de transición para personas recuperándose del abuso de sustancias. El condado no cuenta con un albergue para víctimas de la violencia doméstica, pero tiene un programa de vivienda de emergencia que administra el Compass Center.

Ayudar a las personas sin hogar (especialmente a las personas y familias con un problema crónico de falta de vivienda, las familias con hijos, los veteranos y sus familias y los jóvenes sin acompañante) a lograr la transición a viviendas permanentes y vida independiente, incluyendo acortar el tiempo que las personas y las familias están sin vivienda, facilitar el acceso de las personas y las familias sin hogar a viviendas asequibles y evitar que las personas y las familias que hayan estado sin hogar recientemente se queden sin él de nuevo

OCPEH identificó el alojamiento rápido como un déficit que necesita más fondos y una mejor armonización con las mejores prácticas (flexible, combinación de servicios individualizada, asistencia

financiera y ayuda para navegar el sistema de vivienda). En mayo de 2020, OCPEH lanzó un programa de alojamiento rápido (financiado con fondos de HOME y ESG estatales) que funciona a través del Comité HOME de CoC, que ofrecerá asistencia con el alquiler a corto y medio plazo a las personas más vulnerables de la comunidad que no tienen hogar. El CoC también administra un programa de alojamiento rápido para veteranos con fondos ESG estatales.

Los proveedores de servicios, como IFC, Community Empowerment Fund (CEF) y Vaya Health (LME/MCO de Orange County), ofrecen servicios de gestión de casos a clientes sin hogar y les ayuda a encontrar vivienda. Orange County también ha puesto en marcha un programa de desviación de personas sin hogar, que en la actualidad desvía un 25 % aproximadamente de las familias que buscan cama en un albergue, siguiendo un modelo de mejores prácticas que incluye una conversación guiada que determina las fortalezas de los participantes para buscar otros lugares seguros en los que puedan quedarse, además de fondos flexibles para conseguirlo.

No obstante, hay una gran necesidad de vivienda asequible en el condado, especialmente de unidades de alquiler con subsidios basados en los ingresos para personas sin vivienda o en peligro de quedarse sin ella. Este déficit presenta un reto continuo para conectar a las personas sin hogar con vivienda permanente.

Ayudar a las personas y familias de ingresos bajos a que no se queden sin vivienda, especialmente aquellas de ingresos extremadamente bajos y aquellas que van a dejar de recibir servicios de instituciones y sistemas de atención públicos —como pueden ser centros médicos, centros de salud mental, familias de acogida y otros centros para la juventud, y programas e instituciones penitenciarias—; o reciben asistencia de agencias públicas y privadas que trabajan en temas de vivienda, salud, servicios sociales, empleo y educación y juventud.

CoC colabora con UNC Hospitals y la división de cuidado tutelar del Departamento de Servicios Sociales (DSS) para elaborar políticas de separación en coordinación con las instituciones municipales y regionales. CoC también colaboró en la creación de Outreach Court, conocida ahora como Community Resource Court (CRC), el primer tribunal de Carolina del Norte especializado en personas sin hogar, que pueden solicitar evaluaciones de salud mental y planes de tratamiento en lugar de ir a la cárcel por delitos menores. CRC es una colaboración entre UNC Center for Excellence in Community Mental Health y la Oficina del tribunal del distrito 15B. Normalmente, es el abogado o la oficina del fiscal los que refieren al imputado a CRC, aunque cualquiera puede hacer la recomendación. Los requisitos del tribunal incluyen la asistencia mensual a una sesión terapéutica y el cumplimiento con el tratamiento de salud mental o abuso de sustancias recomendados. Una vez el tribunal lo decida, el participante recibe algún tipo de beneficio jurídico, como puede ser el sobreseimiento de los cargos.

El condado, en colaboración con los ayuntamientos, también administra el programa de asistencia de emergencia con la vivienda para personas que lo solicitan directamente, vienen a través del programa de entrada coordinada (llamado "Housing Helpline" de Orange County), o las refieren los proveedores de servicios porque sufren inseguridad en la vivienda. El fondo puede asistir con el pago del alquiler, la

hipoteca y los servicios públicos, depósitos de seguridad y servicios públicos, y otros gastos para ayudar a las familias que no tienen vivienda o están en peligro de perderla o ayudarles a encontrar vivienda estable.

AP-75 Barreras a la vivienda asequible

Introducción

En 2020, Orange County HOME Consortium colaboró con el Center for Urban and Regional Studies de la Universidad de Carolina del Norte en Chapel Hill para llevar a cabo un análisis de impedimentos (AI) a las opciones de vivienda digna. El AI incluye un análisis de las leyes, normativas y políticas, procedimientos y prácticas administrativas de Orange County que afectan la situación, la disponibilidad y la accesibilidad de la vivienda. Este análisis también incluye una evaluación de las condiciones, tanto públicas como privadas, que afectan las opciones de vivienda digna.

El AI identificó los siguientes impedimentos:

- **La falta de vivienda asequible ha resultado en cargas importantes entre muchos inquilinos, especialmente aquellos con ingresos bajos y moderados.** Una mayoría de los inquilinos del condado tienen una carga de alquiler extrema, lo que significa que gastan más del 30 % de los ingresos familiares en alquiler y servicios públicos; esta cifra supera el 85 % en el caso de las familias que ganan menos de \$35,000 y es la mitad en las familias con ingresos de entre \$35,000 y \$49,999. Mientras tanto, más del 80 % de las familias que ganan menos de \$20,000 tienen una carga de alquiler extrema, lo que significa que pagan más de la mitad de sus ingresos para alquiler y servicios públicos, y este es también el caso de casi el 40 % de las familias que ganan entre \$20,000 y \$34,999.
- **Los residentes afroamericanos e hispanos tienen dificultades para que les concedan préstamos para la vivienda convencionales.** La tasa de rechazo de hipotecas convencionales con primer derecho de garantía para la población afroamericana es cuatro veces superior a la de la población blanca, y la de la población hispana entre dos y cuatro veces superior. El motivo más frecuente, como señalan los datos de HMDA, es el historial crediticio en el caso de los afroamericanos (el 33 % de los motivos del rechazo) y la relación deuda-ingresos en el caso de los hispanos (el 49 % de los motivos del rechazo).
- **El número de quejas relacionadas con la vivienda digna señala a que las personas discapacitadas se enfrentan a dificultades para acceder a vivienda.** Casi la mitad de las quejas de vivienda digna presentadas en el período 2010–2018 se basaron en discriminación debida a discapacidad. Dado que la población de personas con discapacidades en el condado es de 12.500 aproximadamente y que un cuarto de las personas de edad avanzada también están discapacitadas, es una barrera importante a la vivienda digna.
- **No existen propiedades de alquiler subvencionadas fuera de Chapel Hill y Carrboro.** Las únicas viviendas públicas del condado se encuentran en Chapel Hill y Carrboro, y la gran mayoría de las demás propiedades subvencionadas se encuentran en estas dos localidades. Existen seis urbanizaciones subvencionadas en Hillsborough, una en la zona de Orange County

perteneciente a Mebane y otra en la zona no incorporada de Orange County.

- **La zonificación a través del condado limita en gran medida las comunidades de viviendas más densas y asequibles.** Solo una pequeña parte de las áreas del condado permiten la edificación de urbanizaciones moderadamente densas (más de cuatro parcelas o unidades por acre) y la oposición de los residentes puede complicar o inhibir construcciones más densas en esas zonas. Dado el alto costo de los terrenos en vecindarios de Chapel Hill y Carrboro que disponen de una gran cantidad de servicios de todo tipo, la zonificación de baja densidad puede prevenir la construcción de viviendas asequibles.

Se han planeado acciones para eliminar o aminorar los efectos negativos de políticas públicas que imponen barreras a la vivienda asequible, como pueden ser los controles de uso del terreno, las políticas fiscales que afectan el suelo, las ordenanzas de zonificación, los códigos de construcción, las tarifas y cargos, las limitaciones de crecimiento y las políticas que afectan la rentabilidad sobre la inversión residencial.

En consideración de los impedimentos anteriormente mencionados, el AI recomienda lo siguiente. Los detalles de estas recomendaciones se explican en el AI.

- Obtener más fondos para viviendas subvencionadas. Las familias de ingresos bajos y moderados sufren la carga de alquiler de manera desproporcionada y recientemente los alquileres han subido más rápidamente que los sueldos.
- Fomentar la creación de vivienda subvencionada fuera de Chapel Hill y Carrboro.
- Educar a los caseros, los administradores de propiedades y otros proveedores de vivienda sobre la legislación para una vivienda digna y sobre adaptaciones razonables, especialmente en lo que respecta a las personas con discapacidades.
- Ofrecer cursos educativos sobre el préstamo de hipotecas y el desarrollo de puntuaciones crediticias enfocados hacia los prestatarios afroamericanos e hispanos.
- Fomentar la cooperación y la coordinación entre los consejos consultivos de la vivienda en el condado.
- Explorar las opciones de financiación para un programa de realojamiento rápido que preste servicio a las personas y familias sin hogar de Orange County.
- Identificar modos de proteger a los residentes en parques de viviendas móviles que pueden estar en peligro de ser desplazados.
- Pensar en áreas cuya zonificación pueda cambiarse para construir viviendas asequibles.

AP-85 Otras acciones

Introducción

Orange County HOME Consortium ha creado las siguientes acciones para abordar los obstáculos a la hora de cubrir necesidades desatendidas, fomentar la vivienda asequible, reducir los peligros del plomo, reducir la cantidad de familias que viven en la pobreza, desarrollar estructuras institucionales y

mejorar la coordinación entre las agencias de servicios sociales y de la vivienda.

Acciones planeadas para abordar las necesidades desatendidas

A pesar de los esfuerzos del condado, las ciudades y los proveedores de servicios, siguen habiendo obstáculos importantes a la hora de cubrir las necesidades de las personas y comunidades desatendidas. La preocupación más reciente es la pandemia de COVID-19 y su impacto económico, particularmente para las familias con ingresos bajos que sufren por una pérdida de puestos de trabajo y una inestabilidad en la vivienda sin precedentes.

Un modo en que el HOME Consortium ha intentado contribuir a aminorar este problema ha sido asignar fondos equivalentes para el año fiscal 2020-2021 a la asistencia con los alquileres a través del programa de realojamiento rápido del condado y, en el año fiscal 2021-2022, reasignando \$114,000 de fondos de HOME para el año fiscal 2016 para este tipo de asistencia a través de este mismo programa.

El condado solicitó y obtuvo fondos federales y estatales importantes, unos \$4 millones en el año natural de 2020 para asistencia de emergencia con la vivienda, tanto a través del programa local de vivienda de emergencia como el programa estatal HOPE, para ayudar a estabilizar a las familias que están sin hogar o en peligro de estarlo, para que tuvieran un lugar seguro e individualizado que les protegiera mejor contra la COVID-19. En 2021, el condado comenzó a invertir alrededor de \$2.2 millones de fondos de CDBG-CV obtenidos del estado para continuar esta labor, así como fondos adicionales que se distribuyeron en Orange County a través del Plan de Rescate Estadounidense.

Acciones planeadas para fomentar y mantener viviendas asequibles

Con los fondos de HOME del año fiscal 2023-2024, el Consortium ayudará a las agencias sin fines de lucro locales a construir viviendas asequibles; no existen planes para acoger o mantener las viviendas asequibles que ya existen con los fondos de HOME para el año fiscal 2023-2024.

Acciones planeadas para reducir los peligros de la pintura con plomo

El Consortium se asegura de que el personal de rehabilitación y los contratistas del condado con los que trabaja conozcan y estén el día sobre los requisitos relacionados con la pintura con plomo de todos los programas de vivienda federales, distribuyan información sobre este tipo de peligros a las familias que participan en los programas de vivienda del condado, lleven a cabo inspecciones y evaluaciones cuando sea necesario y pongan en marcha controles medioambientales y medidas de mitigación de los peligros de la pintura con plomo en todos los proyectos con fondos federales. Esta estrategia permite que Orange County alcance la plena conformidad con la normativa relacionada con la pintura con plomo; controle o reduzca, en la medida de lo posible, todos los peligros de la pintura con plomo en viviendas rehabilitadas con fondos federales; y reduzca los incidentes de niveles elevados de plomo en la sangre

de los niños.

Acciones planeadas para reducir el número de familias en situación de pobreza

Family Success Alliance (FSA) de Orange County, que sigue el modelo de otros programas nacionales probados, como puede ser Harlem Children's Zone y Promise Neighborhoods Institute, se basa en la idea de que ninguna organización ni persona pueden por sí mismas cambiar las muchas formas en que la pobreza perjudica a los niños y a las comunidades. FSA quiere crear un sistema integral de participación en la educación y la salud, que incluye apoyo a las familias y a la comunidad. Lo integran el personal del Departamento de Salud de Orange County y lo apoyan grupos de trabajo compuestos por el personal de las organizaciones participantes en el consejo consultivo. Los fondos iniciales de FSA provienen del consejo de comisionados de Orange County a través del fondo de justicia social.

El plan estratégico de FSA para 2019-2022 describe tres metas: (1) que los niños estén sanos y listos para el colegio, (2) que los niños y los jóvenes estén sanos y tengan éxito en sus estudios y (3) que las familias, los barrios y las instituciones contribuyan al desarrollo saludable de los niños. Estas metas se consiguen a través de cuatro áreas estratégicas. La primera es el empoderamiento de las familias. Durante el período de 2019-2022, FSA ha transformado su modelo de "navegador" actual —en el que líderes pares establecen relaciones de confianza con familias que viven en la pobreza— en un modelo de empoderamiento de las familias más completo que aunará a las familias, se basará en sus fortalezas y conocimientos y colaborará mejor para navegar los sistemas y descubrir el poder personal o colectivo para propiciar el cambio en el sistema. La segunda área estratégica es la colaboración. FSA colabora con agencias intersectoriales para fundamentarse en las experiencias y las prioridades de los padres, con el objetivo de poner más poder en sus manos y colaborar en la creación de programas e iniciativas en la comunidad. La siguiente estrategia es el cambio de los sistemas mediante la participación en el liderazgo y la toma de decisiones de las personas de la comunidad cuyas vidas se ven más directa y profundamente afectadas por la pobreza, con el fin de dismantelar el racismo institucionalizado y otros sistemas opresivos. La estrategia final es la labor fundacional. Esto significa crear una infraestructura interna para FSA que respalde las metas estratégicas.

Acciones planeadas para desarrollar una estructura institucional

OCPEH ha analizado en profundidad la estructura institucional y el sistema de prestación de servicios para las personas sin hogar de Orange County, ha identificado diez déficits en el sistema y ha calculado los costos de subsanarlos. OCPEH ha identificado programas y socios existentes o ha establecido la infraestructura necesaria para subsanar la mayoría de estos déficits, y ya se han conseguido fondos para ello. Para los \$1.7 millones que quedan por obtener, OCPEH ha abordado a Orange County y a las ciudades de Carrboro, Chapel Hill y Hillsborough para pedirles que contribuyan una parte de esta cantidad. Además de subsanar los déficits del sistema para personas sin hogar, OCPEH también quiere actualizar los proyectos y procesos existentes y mejorar la prestación de servicios.

AP-90 Requisitos específicos del programa

Introducción

Orange County HOME Consortium recibe una asignación anual de fondos de HOME. Las preguntas siguientes relacionadas con el programa HOME son aplicables al Consortium. Las preguntas sobre el programa CDBG son aplicables solo a la Ciudad de Chapel Hill y se abordarán por separado en el plan de acción anual de Chapel Hill.

HOME Investment Partnership Program (HOME)

Referencia 24 CFR 91.220(I)(2)

1. Una descripción de otras modalidades de inversión aparte de las identificadas en la sección 92.205:

Orange County HOME Consortium utiliza fondos de ingresos generales como fondos equivalentes (Match) para los fondos de HOME. Orange County proporciona fondos para gastos administrativos para operar el programa por encima del 10 % del costo permitido que puede extraerse de la subvención de HOME.

2. Una descripción de las pautas para la reventa o recaptura de fondos de HOME cuando se invierten en actividades de compra de vivienda como se define en 92.254:

Los fondos de HOME invertidos en la asistencia para la compra de vivienda requieren un período de asequibilidad basado en la cuantía de la asistencia de HOME. Orange County HOME Consortium aplicará disposiciones de reventa para hacer cumplir el período de asequibilidad de HOME en todos los proyectos de viviendas en propiedad, incluidos aquellos en los que se ofrece asistencia directa al comprador o urbanizador de este tipo de viviendas. Bajo las disposiciones de reventa, si los compradores de vivienda que reciben fondos de HOME deciden vender propiedad financiada con estos fondos dentro del período de asequibilidad de HOME, deberán vendérsela a compradores de ingresos bajos elegibles, y el precio de reventa se calculará de acuerdo a una fórmula que garantiza la asequibilidad para el comprador y una rentabilidad sobre la inversión justa para el comprador original.

El período de asequibilidad de HOME para la asistencia en la compra de vivienda se basa en el nivel de asistencia para la financiación de la vivienda o de asistencia directa al comprador (ver la tabla a continuación). Se define asistencia directa al comprador como financiación de HOME que reduce el precio de compra por debajo del valor justo de mercado e incluye el pago inicial o financiación subordinada destinada a la compra. La asistencia directa no incluye los fondos de HOME que se destinen a un promotor para cubrir los costos de producción por unidad que no reduzcan el precio de compra por debajo del valor justo de mercado.

Fondos de HOME proporcionados para una unidad o como asistencia directa al comprador	Período de asequibilidad de HOME
<\$15,000	5 años
\$15,000 – \$40,000	10 años
>\$40,000	15 años

Las disposiciones sobre reventa se hacen cumplir mediante la firma al cierre por parte del comprador de garantías hipotecarias restrictivas. La garantía hipotecaria restrictiva especificará:

- A. La duración del período de asequibilidad de HOME (según la tabla siguiente);
- B. La vivienda deberá ser la residencia principal del propietario durante el período de asequibilidad de HOME; y
- C. Las condiciones y obligaciones del propietario si decide vender antes del final del período de asequibilidad de HOME, incluyendo;
 1. El propietario debe contactar a Orange County HOME Consortium o a su representante designado por escrito si se quiere vender la casa antes del final del período de asequibilidad de HOME;
 2. El siguiente comprador debe ser de ingresos bajos como define la normativa de HOME y ocupar la vivienda como su residencia principal por el resto de los años del período de asequibilidad de HOME, aunque si el comprador nuevo recibe asistencia directa de HOME, el período de asequibilidad de HOME se reajustará de acuerdo a la cantidad de la asistencia recibida; y
 3. El precio de venta debe ser asequible para el siguiente comprador; “asequible” se define como limitando la suma de capital, intereses, impuestos y seguro (PITI) a no más del 30 % de los ingresos mensuales del nuevo comprador.

3. Una descripción de las pautas de reventa o recaptura que garantice la asequibilidad de las unidades adquiridas con los fondos de HOME. Ver 24 CFR 92.254(a)(4):

Rentabilidad justa sobre la inversión

El Consortium debe asegurar que el propietario reciba una rentabilidad justa sobre la inversión y que la vivienda siga siendo asequible para una gama de ingresos específica. Para calcular la rentabilidad justa sobre la inversión para el propietario, el Consortium deberá:

- A. Determinar la cantidad de apreciación del mercado, si la hubiera, que haya ocurrido durante el término de la propiedad, calculando la diferencia entre la valuación inicial y la valuación en el momento de la venta. Esta cifra es la base para el cálculo de la rentabilidad justa sobre la inversión. En los mercados a la baja, es posible que el propietario no obtenga ninguna rentabilidad.

B. Multiplicar la base del índice del precio de la vivienda (HPI) de la Agencia financiera federal para determinar la rentabilidad justa para el propietario:

<https://www.fhfa.gov/DataTools/Tools/Pages/HPICalculator.aspx>

Para calcular el precio de reventa al próximo comprador, el Consortium añadirá la rentabilidad justa sobre la inversión al precio asequible original de compra.

Ejemplo 1:

- Valoración (justa del mercado) a la compra: \$210,000
- Precio asequible a la compra: \$190,000
- Valoración de reventa: \$240,300
- Incremento en la apreciación de mercado: $\$240,300 - \$210,000 = \$30,300$
- Apreciación promedio en Raleigh-Durham MSA (según la calculadora de HPI): 29,4 %
- Rentabilidad justa sobre la inversión: $\$30,300 \times 0.294 = \$8,908$
- Precio de reventa: $\$190,000 + \$8,908 = \$198,908$

Asequibilidad para una gama de compradores

El Consortium garantizará la asequibilidad para una gama de compradores, particularmente aquellos con ingresos entre el 60 y el 80 % de los ingresos medios del área (AMI) como los calcula el HUD para el programa HOME. Los precios de venta se fijarán de manera que la suma del capital, los intereses, los impuestos y el seguro no exceda el 30 % de los ingresos anuales del comprador.

Si el precio de reventa que se precisa para ofrecer una rentabilidad sobre la inversión supera la asequibilidad para una gama de compradores de ingresos bajos y medios, se ofrecerán fondos de HOME adicionales al comprador siguiente dependiendo de la cantidad necesaria para que la vivienda sea asequible.

Requisitos de residencia principal

Las familias que reciban asistencia con fondos de HOME deberán ocupar la vivienda como residencia principal durante el período de asequibilidad de HOME.

Si el comprador original que recibió la asistencia de HOME ya no ocupa la unidad como residencia principal, es decir, la unidad está alquilada o vacía, el comprador estaría infringiendo las condiciones de la asistencia de HOME. En casos de falta de cumplimiento, el Consortium hará cumplir las condiciones del acuerdo escrito de HOME para requerir el pago de los fondos de HOME pendientes invertidos en la vivienda. La suma sujeta a devolución es la cantidad total de fondos de HOME invertidos en la vivienda, es decir, el subsidio de HOME para el promotor más la asistencia directa de HOME que haya recibido el comprador, menos los fondos de HOME ya restituidos, es decir el pago del capital sobre el préstamo de HOME.

La falta de cumplimiento con los requisitos de residencia principal por parte del comprador no se considera una transferencia y no está sujeta a las disposiciones sobre reventa.

El Consortium hará cumplir estos requisitos a través de un acuerdo escrito de HOME ejecutado con la organización que recibe la subvención de HOME para la actividad de propiedad de vivienda, con el fin de proteger su inversión y reducir el riesgo en los proyectos de asistencia de HOME en el caso de incumplimiento por parte del comprador.

4. Los planes para destinar los fondos de HOME a refinanciar la deuda existente garantizada por viviendas multifamiliares rehabilitadas con fondos de HOME, junto con una descripción de las pautas de refinanciación que se seguirán bajo 24 CFR 92.206(b):

Orange County HOME Consortium no refinanciará ninguna deuda existente para viviendas multifamiliares que se rehabiliten con fondos de HOME.

Conversación

El análisis de mercado determinó que los costos de vivienda de Orange County son altos y que no hay suficientes unidades para familias de ingresos bajos, especialmente de ingresos extremadamente bajos que ganen menos del 30 % de los ingresos medios del área; solo un 5 % de las unidades de alquiler del condado son asequibles para estas familias. Como consecuencia, el Consortium ha identificado la necesidad de asistencia con el alquiler destinada a los inquilinos, y ha invertido fondos de HOME y fondos equivalentes locales a subsanar este déficit.