



## City of Phoenix

### Oficina de Conservación Histórica

## PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS HISTÓRICAS DE BAJOS INGRESOS

En 1989, la ciudad estableció un programa de asistencia para la rehabilitación de viviendas históricas ocupadas por personas de limitados ingresos. El Programa de Rehabilitación de Viviendas Históricas de Bajos Ingresos utiliza el fondo de bonos para preservación histórica a fin de pagar los trabajos de rehabilitación exterior elegibles. La ciudad pagará un 70 por ciento del trabajo elegible cuando el 30 por ciento restante sea pagado por una organización sin fines de lucro y para los proyectos en que los fondos restantes sean provistos por un organismo externo u otro programa de asistencia de la ciudad. La ciudad paga el 80 por ciento del trabajo de rehabilitación exterior elegible en los proyectos en que los destinatarios individuales del subsidio no reciben asistencia de financiamiento de una organización sin fines de lucro u otro organismo o programa de asistencia para cubrir el costo restante. Son elegibles tanto las propiedades ocupadas por sus propietarios como las alquiladas. La ciudad considerará una solicitud mínima de \$2,000; el monto máximo de financiamiento es \$30,000. A cambio de recibir asistencia para el financiamiento, los propietarios entregan a la ciudad una Escritura de Conservación por un período de 15 a 20 años, dependiendo del monto del financiamiento.

### METAS Y PRINCIPIOS DEL PROGRAMA

El propósito de este programa es alentar la reparación y rehabilitación de propiedades residenciales históricas que ofrecen oportunidades de vivienda para ingresos bajos a moderados. El programa financia el mantenimiento esencial del edificio, los trabajos de estabilización estructural, la reparación y restauración de rasgos históricos, la reconstrucción de detalles históricos faltantes y/o el reemplazo de los elementos históricos deteriorados por otros del mismo tipo.

### CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

1. Los solicitantes elegibles incluyen:

Propietarios con una renta en o debajo del 80 por ciento de los ingresos domésticos medianos para el condado de Maricopa;

O BIEN

Dueños de propiedades que precalifiquen para el Programa de Rehabilitación Completa de Viviendas, Programa de Rehabilitación de Alquileres (donde por lo menos el 51 por ciento de los arrendatarios tenga un ingreso igual o inferior al 80 por ciento del ingreso medio por hogar) u otro programa de vivienda con asistencia por ingreso administrado por la ciudad;

O BIEN

Agencias sin fines de lucro, corporaciones de desarrollo comunitario u organizaciones comunitarias con estatus 501C(3) (de acuerdo con las regulaciones de la Secretaría de Hacienda [Internal Revenue Service]) cuya principal misión sea proporcionar oportunidades de vivienda para ingresos bajos a moderados, alentar la reinversión en los barrios antiguos y/o promover la estabilización y mejora barrial.

2. Para que se les considere para financiamiento, los solicitantes deben ser dueños de la propiedad que se rehabilitará O BIEN tener autorización legal del propietario para solicitar financiamiento. Los solicitantes deben presentar evidencia de control del sitio demostrado a través de un contrato de arriendo, contrato de compra u opción de compra. Todos los propietarios deben estar dispuestos a firmar los documentos legales requeridos. Las organizaciones sin fines de lucro pueden recibir financiamiento para más de un proyecto a la vez.

3. Todas las propiedades deben estar incluidas en el Registro de Propiedades Históricas de Phoenix y contribuir o potencialmente contribuir (una vez completo el proyecto) al carácter histórico de la propiedad, sitio o distrito según determine la Oficina de Preservación Histórica (Historic Preservation Office).
4. Todos los proyectos propuestos deben ajustarse a las *Pautas Generales de Diseño para Propiedades Históricas de la Municipalidad de Phoenix* y a las *Normas del Ministerio del Interior para el Tratamiento de Propiedades Históricas*, según determine la Oficina de Preservación Histórica.

### **MEJORAS ELEGIBLES**

El principal foco del programa es ayudar a aquellos proyectos que rehabiliten substancialmente los exteriores de los edificios residenciales históricos. La Oficina de Preservación Histórica determina la elegibilidad de todos los ítems de trabajo propuestos.

El **trabajo de exteriores** elegible puede incluir

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reparaciones de paredes exteriores</li> <li>- Reparaciones y/o reposición de techos</li> <li>- Reparaciones de cimientos</li> <li>- Reparaciones de mampostería y/o estuco</li> <li>- Rehabilitación de porches y escalones</li> <li>- Reparaciones de cornisas y parapetos</li> <li>- Alteraciones según la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, Americans with Disabilities Act)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reparaciones de puertas y ventanas exteriores</li> <li>- Rehabilitación de cocheras y/o edificaciones anexas históricas</li> <li>- Inversión de alteraciones inadecuadas anteriores</li> <li>- Reconstrucción de elementos arquitectónicos originales en base a documentación y/o evidencia</li> <li>- Demolición de adiciones no históricas</li> <li>- Repintado (componente de una reparación elegible)</li> <li>- Rehabilitación y/o refuerzo estructural</li> </ul> |
|---|--|

El trabajo de interiores *puede* ser elegible **solamente si** es necesario para estabilizar o apoyar estructuralmente los exteriores históricos del edificio.

Pueden calificar los gastos en que se incurra con anterioridad al acuerdo y/o los costos de arquitectura e ingeniería (costos intangibles) si están directamente relacionados con el trabajo elegible y si se incurre en ellos dentro de dos (2) años antes y/o un (1) año después de la fecha de la solicitud, y no ascienden a más del 20 por ciento de la solicitud total de financiamiento. Esto puede incluir informes sobre estructuras históricas, planificación del sitio, estudios de factibilidad, trabajo de diseño, y planos y especificaciones de construcción.

El programa no financia nuevas construcciones, adiciones, adquisiciones, ajardinado, cercado, mejoras del sitio ni otros trabajos interiores (a menos que se relacionen con estabilización estructural).

### **PROCEDIMIENTOS DE SOLICITUD**

Se aceptan solicitudes en forma continua a lo largo del año, las que serán revisadas en orden de presentación. Todos los solicitantes deben asistir a una reunión previa a la solicitud con el personal de la Oficina de Preservación Histórica. Para que se considere el financiamiento, todos los solicitantes deben presentar:

- Un formulario de solicitud completo, que incluya una descripción de trabajo detallada y presupuesto, así como por lo menos dos (2) ofertas de contratistas autorizados para todos los ítems del trabajo (solamente se aplica a los dueños de propiedades y a las agencias sin fines de lucro que no trabajen con el Departamento de Servicios Barriales de la Municipalidad de Phoenix);
- Los planos arquitectónicos, maquetas y/o especificaciones que sean necesarios para describir el

trabajo de rehabilitación, además de fotografías de la propiedad que muestren el edificio(s) y las áreas que necesitan reparación o rehabilitación;

- Descripción y evidencia de las fuentes de financiamiento para completar el proyecto.

### **CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

El personal de la Oficina de Preservación Histórica es el único responsable de determinar la elegibilidad de los ítems incluidos en la Descripción de Trabajo de un proyecto, así como de aprobar los proyectos con sujeción a los límites de financiamiento aprobados por el Municipio. Las solicitudes se aprobarán siempre que el propietario demuestre que se pueden cumplir los calendarios del programa; que el presupuesto del proyecto sea adecuado; que el proyecto tenga suficiente financiamiento para completarse; que el propietario cumpla todos los demás requisitos del programa; y que el proyecto cumpla **totalmente** las *Pautas Generales de Diseño para Propiedades Históricas* de la municipalidad y las *Normas para el Tratamiento de Propiedades Históricas* del Ministerio del Interior según determine la Oficina de Preservación Histórica.

### **CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO**

1. Si la propiedad pertenece actualmente a una 501(c)3, la organización debe estar de acuerdo en venderla o darla en arriendo a largo plazo a una familia o persona que califique dentro de seis (6) meses de la terminación del proyecto. Las familias que califican son aquellas con un ingreso igual o inferior al 80 por ciento del ingreso medio, calculado de acuerdo con las pautas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, Housing and Urban Development) de EE. UU. Para las unidades multifamiliares, por lo menos el 51 por ciento de los arrendatarios actuales o propuestos deben cumplir los requisitos de ingreso antes mencionados.
2. El solicitante debe presentar evidencia de que existen fondos suficientes para completar el proyecto al momento de solicitar el proyecto. Si las circunstancias de financiamiento cambian después de presentada la solicitud de financiamiento, el solicitante debe informarlo al municipio.
3. Como condición del financiamiento, el propietario debe estar de acuerdo en firmar los acuerdos legales requeridos con el municipio. Estos son un Acuerdo del Programa y una Escritura de Conservación de Servidumbre de Uso. El Acuerdo del Programa perfila cómo se llevará a cabo el trabajo y cómo se pagarán los fondos del subsidio. La Escritura de Conservación describe las obligaciones del propietario de mantener el exterior como ha sido rehabilitado y permite al Personal de la Oficina de Preservación Histórica revisar cualquier futura alteración exterior que se proponga en la propiedad durante la vigencia de la Escritura. La Escritura tendrá una vigencia de 15 ó 20 años, dependiendo del monto de los fondos públicos invertidos. Antes de que se celebre un Acuerdo del Programa, todos los acreedores a la propiedad deben firmar un Consentimiento.
4. Los fondos solamente pueden asignarse a proyectos que no hayan comenzado antes de la firma de todos los acuerdos requeridos. La excepción son los estudios de arquitectura e ingeniería elegibles.
5. El programa solamente pagará los componentes completos de un proyecto que la Oficina de Preservación Histórica certifique que cumple las normas de preservación histórica de la ciudad. No se permiten anticipos de financiamiento para el trabajo.
6. El propietario debe estar de acuerdo en firmar una Escritura de Conservación como se especifica anteriormente

en base a los siguientes niveles de financiamiento con bonos para preservación histórica: \$10,000 o menos - 15 años; \$10,001 a \$30,000 - 20 años.

7. Antes de finalizar los acuerdos del proyecto e iniciar el trabajo, el solicitante debe obtener un Certificado de Adecuación (Certificate of Appropriateness) o Certificado de Ningún Efecto (Certificate of No Effect) de la Oficina de Preservación Histórica.
8. Los propietarios deben firmar todos los acuerdos requeridos con la ciudad dentro de 90 días de la aprobación del proyecto; luego deben iniciar el trabajo dentro de seis (6) meses después de la firma de los acuerdos y completar el proyecto dentro de 24 meses una vez iniciado el trabajo, o arriesgarse a perder el financiamiento.
9. La ciudad no asumirá ninguna responsabilidad ni obligación por la capacidad de una organización de comprar o vender propiedades dependiendo del recibo de los Fondos de Bonos para Preservación Histórica.
10. La ciudad no se obliga a reembolsar al dueño de la propiedad el trabajo completo si la ciudad determina que el proyecto no se ha completado de acuerdo con las normas de diseño y las pautas del programa de la ciudad.

---

**Para saber más del Programa de Rehabilitación de Viviendas Históricas de Bajos Ingresos, póngase en contacto con la Oficina de Preservación Histórica de Phoenix (Phoenix Historic Preservation Office),  
200 W. Washington St., piso 17,  
Phoenix, AZ 85003 o llame al 602-261-8699.**

---