

BORRADOR DE SOLICITUD DEL CONDADO DE FAIRFAX
PARA EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
DE LOS ESTADOS UNIDOS
CONCURSO DE LA INICIATIVA DE PRESERVACIÓN Y REINVERSIÓN
PARA EL MEJORAMIENTO DE LA COMUNIDAD (PRICE) MAIN

6 de mayo de 2024

Tabla de contenido

Anexo A Resumen ejecutivo

Anexo B Requisitos mínimos y otros requisitos de presentación

Anexo C Necesidad

Anexo D Solidez del enfoque

- i. Subfactor (b)(i): Descripción, gestión e impacto del proyecto
- ii. Subfactor (b)(ii): Asequibilidad y equidad
- iii. Subfactor (b)(iii): Medio ambiente y resiliencia
- iv. Subfactor (b)(iv): Participación de la comunidad

Anexo E: Capacidad

Anexo F: Aportación de fondos de contrapartida o apalancamiento

Anexo G: Efecto a largo plazo

Adjuntos requeridos

- Adjunto A. Promoción de la equidad racial
- Adjunto B. Comercialización afirmativa
- Adjunto C. Promoción afirmativa de la vivienda justa
- Adjunto D. Documentación de los solicitantes elegibles
- Adjunto E. Evidencia de cartas de asociación
- Adjunto F. Documentación de aportación de fondos de contrapartida o apalancamiento
- Adjunto G. Certificaciones de solicitud y formularios normalizados
- Adjunto H. Resumen de los comentarios públicos sobre la solicitud publicada

ANEXO A: RESUMEN EJECUTIVO

El Condado de Fairfax, Virginia, reconocido por su calidad de vida y oportunidades económicas, enfrenta una necesidad apremiante de viviendas asequibles y accesibles. A pesar de su alta mediana de ingresos, una parte significativa de los residentes del Condado de Fairfax luchan contra el aumento del costo de vida, las disparidades raciales y las limitadas opciones de vivienda asequible. Particularmente vulnerables son los hogares de ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés), especialmente aquellos que ganan menos del 30% de la mediana de los ingresos del área (AMI, por sus siglas en inglés), que enfrentan graves cargas del costo de la vivienda y falta de oportunidades equitativas.

Con aproximadamente uno de cada cinco inquilinos en el Condado de Fairfax enfrentando graves cargas de costos de vivienda, la demanda de viviendas asequibles es urgente y se prevé que aumente. Para el año 2034, el condado anticipa la necesidad de más de 18,000 nuevas unidades de vivienda para hogares que ganan menos del 80% de la AMI. Este desafío no sólo amenaza la vitalidad económica del Condado de Fairfax, sino que también impide la realización de su compromiso con la equidad racial y social a través de iniciativas como la política One Fairfax.

Las Comunidades de Viviendas Prefabricadas (MHC, por sus siglas en inglés) en el Condado de Fairfax sirven como fuentes cruciales de viviendas asequibles, particularmente para las familias trabajadoras. Sin embargo, estas comunidades se enfrentan a desafíos multifacéticos, como el aumento del valor de las tierras, las limitaciones regulatorias y la vulnerabilidad a los peligros ambientales como las inundaciones, las tormentas y el calor extremo. Los residentes de las MHC se ven afectados de manera desproporcionada por estos desafíos debido a la capacidad económica limitada, la ubicación física en áreas ambientalmente peligrosas y el aislamiento lingüístico.

Reconociendo el papel fundamental de las MHC en la provisión de viviendas asequibles, el Condado de Fairfax ha emprendido esfuerzos significativos para preservar y revitalizar estas comunidades. El Grupo de Trabajo de Viviendas Prefabricadas (MHTF, por sus siglas en inglés) se estableció para diseñar estrategias para preservar las oportunidades de vivienda asequible dentro de las MHC. Sin embargo, barreras como los altos costos de las tierras, la autoridad constitucional limitada y la escasa organización de los residentes obstaculizan los esfuerzos de preservación.

La solicitud del Condado de Fairfax para el concurso PRICE Main busca abordar estos desafíos de manera integral mediante la promoción de la preservación y revitalización de la vivienda, la aceleración de los servicios a las MHC y la implementación de las recomendaciones del MHTF a través de una lente de equidad racial y social. Al mejorar la resiliencia a los peligros naturales, mejorar la organización y la capacidad económica de los residentes, y mitigar las restricciones regulatorias, el Condado de Fairfax tiene como objetivo salvaguardar la asequibilidad y accesibilidad de la vivienda dentro de las MHC.

Las intervenciones propuestas no sólo abordan las necesidades inmediatas de vivienda, sino que también se alinean con los objetivos más amplios del Condado de Fairfax de promover el acceso equitativo a la vivienda y fomentar comunidades resilientes. A través de los esfuerzos de colaboración entre las agencias gubernamentales, los residentes, los propietarios de MHC y las organizaciones comunitarias, el Condado de Fairfax se esfuerza por garantizar que todos los residentes tengan acceso a una vivienda segura, asequible y digna, fomentando así una comunidad más inclusiva y próspera para todos.

ANEXO B: REQUISITOS MÍNIMOS Y OTROS REQUISITOS DE PRESENTACIÓN

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD, por sus siglas en inglés) opera bajo el Gobierno del Condado de Fairfax en el Condado de Fairfax, VA. El HCD, como gobierno local del condado, es un solicitante elegible para el Concurso de la Iniciativa de Preservación y Reinversión para el Mejoramiento de la Comunidad (PRICE, por sus siglas en inglés). Todos los requisitos de elegibilidad según el Anexo B Requisitos mínimos en la Sección III.D y Otros requisitos de presentación en la Sección IV.G se cumplen, sin que existan asuntos de derechos civiles no resueltos, para ser elegible para la subvención PRICE.

Solicitante: Gobierno del Condado de Fairfax, Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

Tipo de solicitante: Gobierno local.

Punto de contacto principal: Meghan Van Dam, Directora de la División de Vivienda Asequible, HCD.

Dirección: 3700 Pender Drive, Fairfax, VA 22030.

Información de contacto: Meghan.VanDam@fairfaxcounty.gov; (703)324-1379.

Asuntos de derechos civiles pendientes: Ninguno.

ANEXO C: NECESIDAD (Máximo 15 puntos)

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

El Condado de Fairfax, Virginia, es un gran lugar para vivir y hacer negocios. Aproximadamente 1.14 millones de personas viven en el Condado de Fairfax, lo que significa que aproximadamente uno de cada ocho virginianos vive en el Condado de Fairfax. El condado tiene una de las medianas de los ingresos del área (AMI) más altas de la nación, actualmente \$154,700 para una familia de cuatro según lo determinado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Sin embargo, no todos los residentes están prosperando en el condado. El alto costo de vida, las desigualdades raciales y de ingresos, y la falta de opciones de vivienda asequible están poniendo en riesgo el bienestar y la prosperidad futura del condado. Un hogar con dos adultos que trabajan y dos niños necesita un ingreso bruto anual de aproximadamente \$150,183 como salario digno para cubrir los gastos básicos de subsistencia.¹ Este ingreso es aproximadamente cinco veces más alto que el nivel federal de pobreza.

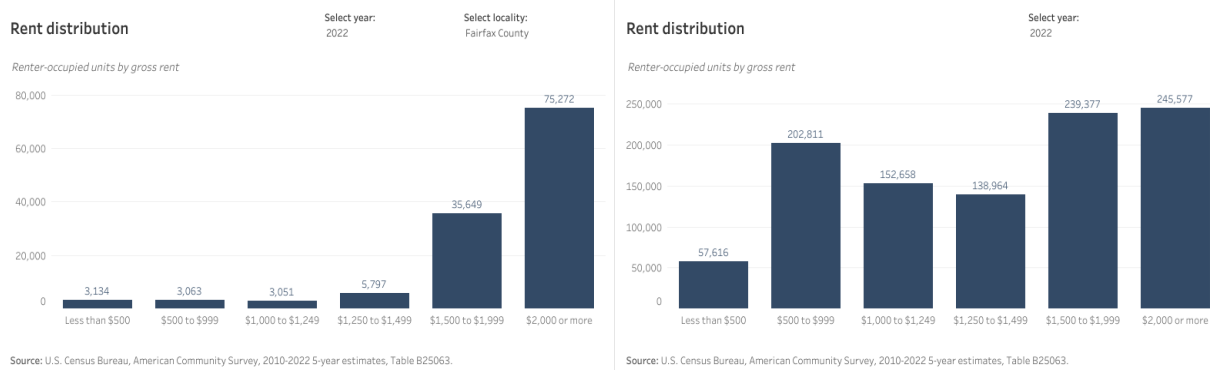
Los hogares de bajos ingresos en el Condado de Fairfax, particularmente aquellos por debajo del 30% de la AMI (es decir, hogares de ingresos extremadamente bajos) son los más desfavorecidos para encontrar y mantener una vivienda en el mercado actual. Los hogares de ingresos extremadamente bajos en el Condado de Fairfax tienen una alta incidencia de problemas de vivienda y a menudo están más cargados de costos que otras poblaciones. Además, un número desproporcionadamente alto de hogares minoritarios no blancos pagan más del 30% de sus ingresos familiares por la vivienda. Esta desproporcionalidad es mayor entre los negros/afroamericanos y los hispanos. Los hogares hispanos experimentan la carga de los costos con mayor frecuencia y aproximadamente el 44% de los hogares hispanos están agobiados por los costos, pagando más del 30% de sus ingresos como alquiler.²

Los precios de alquiler del Condado de Fairfax son sustancialmente más altos que el promedio estatal y se distribuyen de manera notablemente menos equitativa en todos los rangos de precios (Figura 1).

¹ Calculadora de salario digno para el Condado de Fairfax, VA. Dra. Amy K. Glasmeier y el Instituto Tecnológico de Massachusetts. 2024. <https://livingwage.mit.edu/counties/51059>

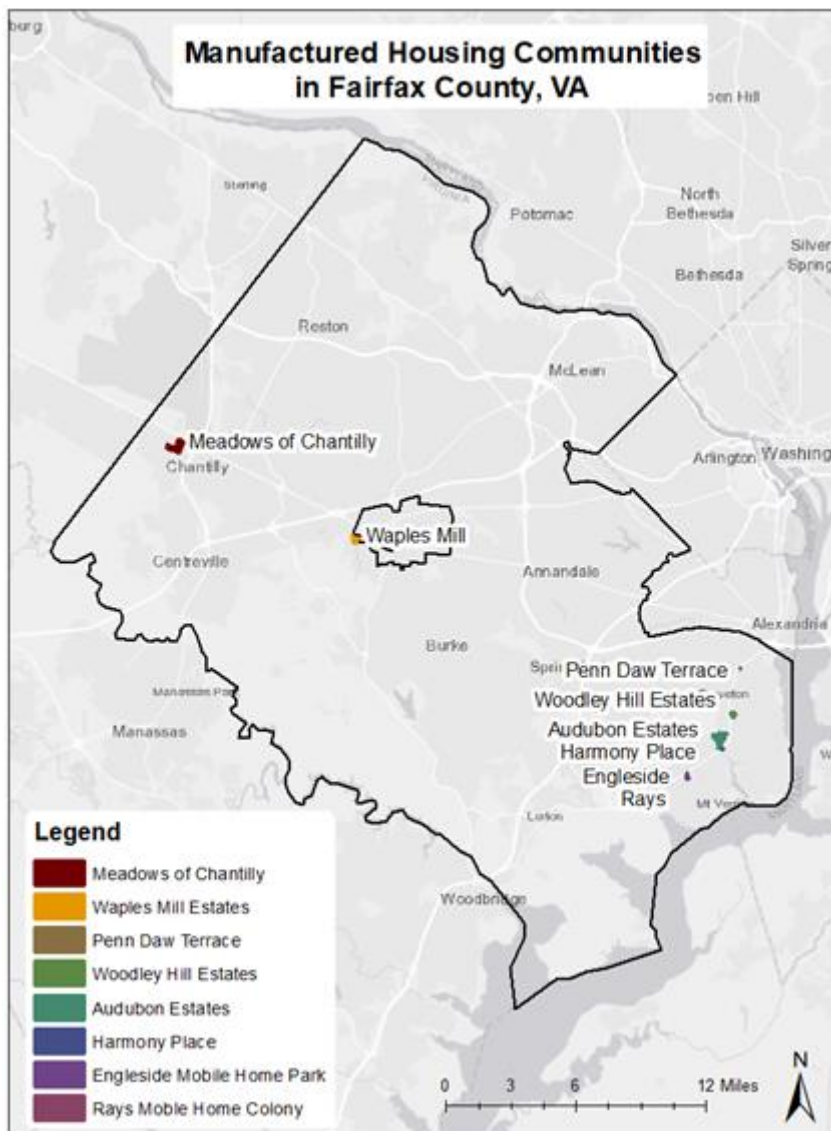
² Plan consolidado quinquenal del Condado de Fairfax para el año fiscal 2022 – año fiscal 2026. Condado de Fairfax, Virginia, página 8. <https://www.fairfaxcounty.gov/housing/sites/housing/files/Assets/documents/Consolidated%20Plan/5-Year%20Consolidated%20Plan%20-%20FY2022-2026.pdf>

Figura 1: Distribución de alquileres en el Condado de Fairfax (izquierda) versus Virginia (derecha)



Uno de cada cinco inquilinos en el condado está «severamente agobiado por los costos», lo que significa que pagan más del 50% de sus ingresos por la vivienda y, a menudo, deben tomar

Figura 3: Comunidades de viviendas prefabricadas en el Condado de Fairfax,



decisiones difíciles entre las necesidades. Para 2034, se necesitarán más de 18,000 nuevas unidades de vivienda para los hogares que ganan menos del 80% de la AMI. Al mismo tiempo, el crecimiento de los salarios no está a la par del costo y la demanda de vivienda y de las familias, en particular las que se considerarían de ingresos bajos o moderados, que se están quedando cada vez más rezagadas. La viabilidad económica del Condado de Fairfax está en juego, como lo demuestra el Plan estratégico del Condado de Fairfax de 2015 para facilitar el éxito económico del Condado de

Fairfax.³ Además, la falta de oferta de viviendas asequibles y accesibles en el condado dificulta la plena implementación de la política de equidad racial y social One Fairfax del condado, que exige un acceso equitativo de mayores oportunidades a las comunidades.

El Condado de Fairfax afirma que las Comunidades de Viviendas Prefabricadas (MHC) son una fuente importante de viviendas asequibles en el condado. El condado tiene ocho MHC existentes, que contienen aproximadamente 1,750 unidades.⁴ Seis de las ocho MHC del condado (Penn Daw Terrace, Woodley Hill Estates, Audubon Estates, Harmony Place, Engleside Mobile Home Park y Rays Mobile Home Colony) se encuentran a lo largo del histórico corredor de la Autopista Richmond (U.S. Route 1). Los otros dos, Meadows of Chantilly y Waples Mill Estates, están más al oeste, en Chantilly y a las afueras de Fairfax City, respectivamente.

El corredor de la Autopista Richmond es un área de vulnerabilidad socioeconómica desproporcionada en el condado. Partes de la Autopista Richmond, incluidos los distritos censales donde se encuentran varias de las MHC, experimentan niveles «muy altos» de vulnerabilidad con altos porcentajes de personas con bajo nivel educativo, baja capacidad de habla inglesa y ocupaciones de bajos ingresos, según las mediciones del Índice de vulnerabilidad del condado.⁵

Adicionalmente, el condado está planeando un nuevo sistema de autobuses de tránsito rápido (BRT, por sus siglas en inglés) a lo largo del corredor de la Autopista Richmond. El nuevo desarrollo esperado derivado del sistema BRT en la Autopista Richmond y en el Condado de Fairfax en general continuará aumentando la presión de reurbanización sobre el valor de las MHC del condado y los residentes que los llaman hogar. Además, está planteado que la expansión de la carretera y la infraestructura asociada desplacen a las unidades de vivienda prefabricada. La venta más reciente de dos MHC adyacentes, Rays y Engleside, que incluyen 120 casas prefabricadas, demuestra tanto el alto valor de las tierras como la vulnerabilidad resultante de la asequibilidad que enfrentan estas comunidades, con sitios de plataforma comercializados a \$200,000 cada uno, o \$24 millones en total.

Las MHC en todo el condado tienen diferentes características, clasificaciones de zonificación e impuestos, y condiciones físicas muy variadas. Cinco de las ocho MHC no se ajustan a la zonificación, ya que están ubicadas en sitios zonificados y puede que se utilicen de pleno derecho para usos comerciales e industriales, como sucedió con otras MHC anteriores en el pasado. Tres de ellas están planeadas para ser reurbanizadas en un desarrollo de mayor densidad. La vulnerabilidad a las inundaciones y los desafíos relacionados con el clima, los anticuados sistemas de alcantarillado, agua y electricidad, y las deficientes instalaciones viales, peatonales y recreativas son comunes entre los parques. Además, muchos parques tienen un gran número de unidades en condiciones deficientes y necesitan ser reemplazadas, incluidas casi 300 casas que se fabricaron en 1976 o antes. Finalmente, la mayoría de los residentes de las MHC en el Condado de Fairfax tienen bajos ingresos y no pueden competir por otras opciones de vivienda.

³ El Plan estratégico de la Junta de Supervisores del Condado de Fairfax para facilitar el éxito económico del Condado de Fairfax. Condado de Fairfax, Virginia. 2015. <https://www.fairfaxcounty.gov/economic-success/sites/economic-success/files/Assets/Documents/PDF/strategic-plan-facilitate-economic-success-2015.pdf>

⁴ Grupo de Trabajo de Viviendas Prefabricadas del Condado de Fairfax - Documento de recomendaciones. Agosto 2022. [Manufactured Housing Task Force | Topics \(fairfaxcounty.gov\)](#)

⁵ Mapa del índice de vulnerabilidad del Condado de Fairfax (2016-2020). 2024. [Vulnerability Index Map \(2016-2020\) \(arcgis.com\)](#).

Si bien las personas eligen vivir en MHC por muchas razones, las MHC del Condado de Fairfax sirven principalmente como fuentes críticas de vivienda asequible, principalmente para familias trabajadoras. Sin embargo, estos residentes se enfrentan a muchos desafíos y presiones, incluidos, entre otros, el costo de las tierras, el miedo al desplazamiento, las condiciones deficientes de sus hogares, los problemas de salud y seguridad relacionados, y el acceso al crédito y a las opciones tradicionales de propiedad de vivienda. Con el alto costo de las tierras, también hay presiones de reurbanización y gentrificación en varios de los parques, así como problemas de inundaciones, especialmente para dos de los parques, Harmony Place y Audubon Estates. Los residentes también enfrentan problemas de incumplimiento de sus hogares con las ordenanzas y regulaciones actuales, como la Ordenanza de Zonificación y las regulaciones sobre llanuras aluviales, debido a los cambios en esas ordenanzas a lo largo del tiempo.

Comprender y responder a los diversos desafíos, necesidades, metas y aspiraciones de los residentes es imperativo para preservar las oportunidades de vivienda asequible que existen en las MHC. Los desafíos que enfrentan las familias que viven en las MHC requieren un nuevo enfoque basado en los principios de equidad racial y social, y caracterizado por alentar a los residentes a tener más control sobre su vivienda y su futuro económico. Con ese fin, el Condado de Fairfax ha invertido un nivel de esfuerzo sin precedentes para comprender y responder a las necesidades de las MHC. En 2021, la Junta de Supervisores del Condado de Fairfax convocó a su Grupo de Trabajo de Preservación de Viviendas Asequibles, que identificó las viviendas prefabricadas como una fuente esencial de asequibilidad de la vivienda en nuestra comunidad. Por recomendación de dicho grupo de trabajo de preservación, la Junta convocó a un Grupo de Trabajo de Viviendas Prefabricadas (MHTF), que incluía a representantes de los propietarios y los residentes de las MHC del condado, para desarrollar un plan para preservar las comunidades.

El trabajo del MHTF del Condado de Fairfax aparece a lo largo de esta solicitud y sirve como base del enfoque del condado para preservar las oportunidades de vivienda asequible que existen en estas ocho comunidades únicas. La subvención PRICE aceleraría los servicios a estas comunidades, promoviendo los objetivos de preservación de viviendas asequibles en el Condado de Fairfax e implementando las recomendaciones del MHTF del condado a través de la lente de la equidad racial y social.

¿Se encuentra su proyecto dentro o incluye alguna comunidad que cumpla con los criterios de dificultades financieras?

Los residentes de las Comunidades de Viviendas Prefabricadas (MHC) en el Condado de Fairfax generalmente tienen ingresos más bajos y tasas de pobreza más altas que otros residentes del condado. Los datos definidos por estos criterios de dificultades financieras se presentan a mayor escala (Grupo de Bloque Censal o Distrito Censal), lo que quizás diluya las condiciones de las MHC, especialmente en el Condado de Fairfax, que tiene un costo de vida notablemente alto y mayores ingresos relacionados en general. A nivel de Grupo de Bloque Censal, las comunidades cumplen con los siguientes criterios de dificultades financieras, según se define en 12 CFR 1805.201 (b)(3)(ii)(D):

Tabla 1: Criterios de dificultades financieras

Nombre de la MHC Dirección Distrito censal y grupo	Porcentaje de población que vive en la pobreza (20%+) ⁶	Mediana de los ingresos familiares (< \$123,760) ⁷	Tasa de desempleo (>5.7%) ⁸	Composición de bajos ingresos en comparación con la población de EE. UU. ⁹
Audubon Estates , 7930 Audubon Ave, Alexandria, VA 22306	(14.5%)	Con dificultades (\$54,295)	(4.8%)	Con dificultades Percentil 73
Harmony Place 8018 Richmond Highway, Alexandria, VA 22306	(14.5%)	Con dificultades (\$54,295)	(4.8%)	Con dificultades Percentil 73
Engleside Mobile Home Park , 8500 Greenleaf Street, Alexandria, VA 22309	(11.4%)	Con dificultades (\$70,625)	(1.6%)	Con dificultades Percentil 75
Rays Mobile Home Colony , 106 Denfield Dr, Alexandria, VA 22309	(11.4%)	Con dificultades (\$70,625)	(1.6%)	Con dificultades Percentil 75
Penn Daw Terrace , 6240 Shields Ave, Alexandria, VA 22303	(4.1%)	Con dificultades (\$111,500)	(3.1%)	Percentil 34
Woodley Hill Estates , 2800-3008 Camellia Dr Alexandria, VA 22306	(18.6%)	Con dificultades (\$103,017)	(3.8%)	Percentil 45
Waples Mill Estates , 4308 Mobile Ct Fairfax, VA 22030	(4.6%)	(\$128,885)	(3.6%)	Percentil 28
Meadows of Chantilly , 4200 Airline Parkway, Chantilly, VA 20151	(7.4%)	Con dificultades (\$60,329)	Datos no disponibles	Con dificultades Percentil 92

⁶ **Criterios:** El porcentaje de la población que vive en la pobreza es de al menos el 20%.

⁷ **Criterios:** Dentro de un Área Metropolitana, la mediana de los ingresos familiares debe ser igual o inferior al 80% de la mediana de los ingresos familiares del Área Metropolitana o de los ingresos familiares del área metropolitana nacional, lo que sea mayor. La mediana de los ingresos familiares promedio para el Área Estadística Metropolitana (MSA, por sus siglas en inglés) de Washington-Arlington-Alexandria a partir de 2024 es de \$154,700. El 80% de dicho monto es \$123,760.

⁸ **Criterios:** Áreas con una tasa de desempleo de al menos 1.5 veces la tasa de desempleo nacional. La tasa de desempleo nacional es del 3.8% a marzo de 2024. 1.5 veces esa tasa es 5.7%.




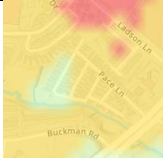










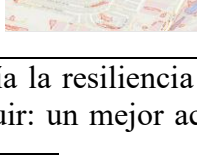
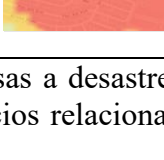
⁹ Los percentiles se basan en la comparación con la población de los Estados Unidos. (Mayor # = mayor vulnerabilidad). Con base en [Pantalla EJ de la EPA de EE. UU.](#)

Recientemente, se completó una encuesta de la MHC de Harmony Place para comprender mejor las condiciones de vida y las experiencias de los residentes. La encuesta proporciona un resultado más preciso que el del distrito censal. Harmony Place MHC es la vivienda de 84 hogares. Muchos residentes de Harmony Place han vivido en la comunidad durante 10 años o más, y todos están preocupados por el desplazamiento debido a la ampliación de la Autopista Richmond para acomodar el BRT. Recientemente, las preocupaciones de los residentes aumentaron debido a la noticia de la reciente venta del parque. Además del miedo al desplazamiento, los residentes se ven afectados negativamente por los problemas ambientales y de infraestructura. Dos tercios del sitio se encuentran en una llanura aluvial, y años de mantenimiento diferido por parte del antiguo propietario del parque han contribuido al deterioro de las condiciones dentro del parque. Un total del 62% de los hogares residentes informó que estaban «agobiados por los costos», pagando más del 30% de sus ingresos por el alquiler de sus viviendas.

¿Su propuesta aumenta la resiliencia en áreas propensas a desastres?

Como se detalla en el *Anexo D: Solidez del enfoque, subfactor (b) (iii): Medio ambiente y resiliencia*, dos de las MHC más antiguas del Condado de Fairfax, Harmony Place y Audubon Estates, se encuentran directamente dentro de las llanuras aluviales de 100 y 500 años de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) y son severamente propensas a inundaciones, aunque no están designadas como «Zonas Comunitarias de Resiliencia ante Desastres» de la FEMA. Se han producido rescates acuáticos rápidos, evacuaciones y hospitalizaciones de residentes de estas comunidades durante inundaciones severas. El Condado de Fairfax es cada vez más vulnerable a peligros como inundaciones, tormentas severas y calor. Estos peligros se agravan considerablemente tanto por el cambio climático como por la urbanización. Las MHC del Condado de Fairfax son desproporcionadamente vulnerables a estos peligros debido a la ubicación física, la dependencia de una infraestructura de menor calidad, la menor capacidad financiera, las tasas más bajas de seguro médico, la mayor dependencia de dispositivos médicos eléctricos y un menor dominio del inglés, lo que puede limitar el acceso a advertencias y orientación, y el empleo desproporcionado en profesiones al aire libre expuestas a los elementos, entre otros factores. Los datos detallados sobre las vulnerabilidades climáticas y las proyecciones en el Condado de Fairfax pueden consultarse en [Climate Vulnerability and Risk Assessment](#) , [Resilient Fairfax Interactive Map Viewer](#), [Resilience Dashboard](#) y [Climate Projections Report](#) . A continuación se presenta un cuadro en el que se resumen las vulnerabilidades climáticas de las ocho MHC. Las vistas del mapa son de [Resilient Fairfax Interactive Map Viewer](#).

Tabla 2: Resumen de vulnerabilidades de peligro cartografiables

Nombre Dirección	Mapas de inundación	¿Propenso a las inundaciones?	Mapa de calor	Temperatura promedio de las tierras ¹⁰	Médicamente dependiente de la energía ¹¹
Audubon Estates 7930 Audubon Ave Alexandria, VA 22306		Llanura aluvial de FEMA		99.2	136 personas (en código postal)
Harmony Place Mobile Home Park 8018 Richmond Hwy. Alexandria, VA 22306		Llanura aluvial de FEMA		98.2	136 personas (en código postal)
Engleside Mobile Home Park 8500 Greenleaf Street, Alexandria, VA 22309		Riesgo de inundaciones urbanas		100.4	107 personas (en código postal)
Rays Mobile Home Colony 106 Denfield Dr Alexandria, VA 22309		Riesgo de inundaciones urbanas		105.6	107 personas (en código postal)
Penn Daw Terrace 6240 Shields Ave Alexandria, VA 22303		Riesgo de inundaciones urbanas		99.9	43 personas (en código postal)
Woodley Hill Estates 2800-3008 Camelia Dr Alexandria, VA 22306		Riesgo de inundaciones urbanas		101.9	136 personas (en código postal)
Waples Mill Estates 4308 Mobile Ct Fairfax, VA 22030		Riesgo de inundaciones urbanas		102.8	215 personas (en código postal)
Meadows of Chantilly 4200 Airline Parkway, Chantilly, VA 20151		Llanura aluvial de FEMA; colectores		104.0	83 personas (en código postal)

Esta propuesta aumentaría la resiliencia en áreas propensas a desastres a través de un menú de opciones que puede incluir: un mejor acceso a los servicios relacionados con las inundaciones,

¹⁰ Temperaturas promedio de la superficie terrestre durante los veranos de 2013-2020 vía satélite. [Resilient Fairfax Map Viewer](#).

¹¹ Los datos sobre el número de beneficiarios de Medicare que dependen médicamente de equipos eléctricos (para quienes los cortes de energía pueden poner en peligro la vida) están disponibles por código postal del HHS aquí: <https://empowerprogram.hhs.gov/empowermap>

orientación de emergencia, elevación de equipos críticos, sensores de inundación y sistemas de alerta, mejorar y/o reubicar estructuras propensas a inundaciones, coordinar con las empresas de servicios públicos para la resiliencia energética, reemplazar las estructuras anteriores a 1976 con estructuras modernas resistentes al viento, pavimentos frescos y/o plantación de árboles de sombra resistentes, y la planificación de mejoras de capital de mayor envergadura, como mejoras de la infraestructura de aguas pluviales, entre otras opciones. En el **Anexo D Solidez del enfoque: Subfactor (b) (iii): Medio ambiente y resiliencia** pueden encontrarse detalles adicionales sobre los componentes de resiliencia de esta propuesta, incluidas las descripciones de cada peligro y cómo esta propuesta busca abordar estas vulnerabilidades.

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

Una amplia variedad de barreras impiden la preservación o revitalización exitosa de las MHC en el Condado de Fairfax:

Valor de las tierras: El Condado de Fairfax, ubicado a las afueras de Washington, DC, tiene uno de los costos de vida más altos de la nación. El alto costo y la baja disponibilidad de tierras, el lento ritmo de desarrollo de nuevas viviendas y la alta demanda ponen a nuestro mercado fuera del alcance de la mayoría de las familias trabajadoras de ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés). Los parques de viviendas prefabricadas en el condado sirven como una fuente crucial de viviendas asequibles y accesibles para estas familias. Sin embargo, la venta más reciente de una comunidad de viviendas prefabricadas se negoció a \$200,000 por sitio de plataforma, un total de aproximadamente \$24 millones. Esto está fuera del alcance de los residentes que desean comprar y preservar sus comunidades como viviendas asequibles. Estos precios de las tierras también están por encima de las posibilidades de la sólida industria de desarrollo de viviendas asequibles del Condado de Fairfax para financiar y competir con los promotores del mercado con fines de lucro que se posicionan para una eventual reurbanización de las propiedades.

Autoridad constitucional: Virginia es un estado que adoptó la *Regla Dillon*, lo que significa que los gobiernos locales sólo tienen la autoridad que les es delegada específicamente por la Asamblea General. En el caso de las MHC, la autoridad habilitante ofrece oportunidades muy limitadas para que los residentes, las localidades y los promotores de viviendas asequibles intervengan en una venta. Los propietarios de MHC sólo están obligados a proporcionar a los residentes un aviso de 60 días cuando aceptan una oferta para comprar su propiedad. Los residentes pueden presentar una oferta competitiva dentro del aviso de 60 días. La ley estatal sólo requiere que los propietarios «consideren» tales contraofertas, y no existe un derecho de preferencia para las localidades o los residentes. El Condado de Fairfax tiene una experiencia muy reciente con estas limitaciones en las ventas tanto de Harmony Place como de las MHC de Rays y Engleside. En el caso de Harmony Place, la Autoridad de Reurbanización y Vivienda del Condado de Fairfax (FCRHA, por sus siglas en inglés), Católicos por la Vivienda e Inquilinos y Trabajadores Unidos (TWU, por sus siglas en inglés) trabajaron en nombre de los residentes para presentar una contraoferta cuando se les notificó de la venta inminente. El vendedor recibió la oferta, la «consideró» como lo exige la ley y siguió adelante con la venta a un nuevo propietario. Si hubiera existido un derecho de preferencia exigible, los residentes podrían haber podido obtener el control de la propiedad de sus hogares y preservar su comunidad como vivienda asequible comprometida.

Falta de organización/autogobierno/capacidad económica de los residentes: Durante muchos años, las MHC restantes en el Condado de Fairfax fueron una idea tardía en relación con la

asequibilidad de la vivienda. Como resultado, el condado no invirtió un esfuerzo sustancial en comprender y responder a las necesidades de los residentes de estas comunidades. Si bien el valor que el condado otorga a estas comunidades como viviendas asequibles ha cambiado drásticamente en los últimos cinco años, los residentes apenas están comenzando a construir la gobernanza y la infraestructura necesarias para desempeñar un papel en la preservación de sus hogares. Los TWU y el Condado de Fairfax han invertido recursos significativos para comprender las necesidades de estas comunidades y ayudar a los residentes a organizarse. Sin embargo, la capacidad de los residentes para comprender y responder a las presiones del mercado sobre las MHC sigue siendo muy limitada.

La falta de capital disponible para que los residentes hagan ofertas competitivas por sus comunidades cuando salen a la venta también es una barrera importante. En el caso de la venta de Harmony Place, el condado pudo reunir los aproximadamente \$8 millones necesarios para hacer una contraoferta, alrededor de \$87,000 por plataforma. Sin embargo, el condado no pudo ayudar a los residentes a reunir los fondos para hacer una oferta competitiva por las MHC de Rays y Engleside por un total de \$24 millones, o \$200,000 por plataforma, como se mencionó anteriormente.

Desde el punto de vista de la vivienda justa, los residentes de las MHC del Condado de Fairfax son en su mayoría familias latinas de bajos ingresos y lingüísticamente aisladas, como se explica en el **Anexo D Subfactor (b)(i): Descripción, gestión e impacto del proyecto**. La propiedad de la vivienda conlleva la responsabilidad de mantener la vivienda de forma segura y saludable, además de pagar los préstamos y hacer frente a los pagos mensuales del alquiler de la plataforma. Estas obligaciones pueden crear dificultades si los propietarios tienen fondos limitados y necesitan equilibrar las demandas que compiten con otras necesidades, como alimentos, crianza de los hijos o atención médica. A menudo, el mantenimiento del hogar se convierte en una prioridad menor, lo que puede conducir al incumplimiento de las regulaciones/código o a problemas de seguridad que deben abordarse. Los residentes de MHC son trabajadores que contribuyen a la economía local y se ven afectados de manera desproporcionada por la venta y la posible reurbanización de estas propiedades, así como por los múltiples costos relacionados con la propiedad de una unidad, el alquiler de la plataforma y los gastos de mantenimiento.

ANEXO D: SOLIDEZ DEL ENFOQUE (Máximo 50 puntos)

i. Subfactor (b)(i): Descripción, gestión e impacto del proyecto (10 puntos)

¿Cuáles son su visión y objetivos?

El Condado de Fairfax prevé que la subvención PRICE Main liberará el potencial de los residentes dentro de las ocho MHC del condado en colaboración con los propietarios de la comunidad, las organizaciones sin fines de lucro y el gobierno del Condado de Fairfax para preservar la asequibilidad, mejorar las condiciones y empoderar las voces de estas comunidades, reconociendo que todos los residentes de estas comunidades deben tener una oportunidad equitativa de éxito. Esta visión se alinea con el objetivo del condado de no experimentar la pérdida neta de viviendas asequibles y los principios más amplios de la Política One Fairfax del condado, una política de equidad racial y social que aborda de manera intencional, integral y sistemática las barreras que crean brechas en las oportunidades para los residentes dentro del condado. La visión está definida por las recomendaciones del Grupo de Trabajo de Viviendas Prefabricadas (MHTF) del condado, que fueron aceptadas por la Junta de Supervisores del condado en 2021, pero que carecen de los recursos necesarios para su plena implementación. El MHTF, que reunió intencionalmente a residentes de MHC, propietarios de comunidades, defensores de viviendas asequibles y representantes de la comisión de planificación del condado y la Autoridad de Reurbanización y Vivienda del Condado de Fairfax, se guio por los siguientes objetivos, que se aplicarían a las actividades de la subvención PRICE:

- *preservar, por todos los medios posibles, la asequibilidad de las unidades de vivienda prefabricadas y las comunidades, reconociendo que cada una enfrenta circunstancias únicas y requerirá un enfoque personalizado;*
- *brindar a los residentes la oportunidad de participar plenamente y beneficiarse de la vida en el Condado de Fairfax, incluidas las decisiones políticas que afectan directamente la estabilidad de su vivienda; y*
- *brindar a los residentes la oportunidad de conocer sus derechos y limitaciones, y ofrecer a los propietarios de la comunidad la oportunidad de comprender sus responsabilidades de acuerdo a la ley.*

El MHTF identificó mejoras políticas, procedimentales y regulatorias viables que se implementarían a través de la subvención PRICE Main.

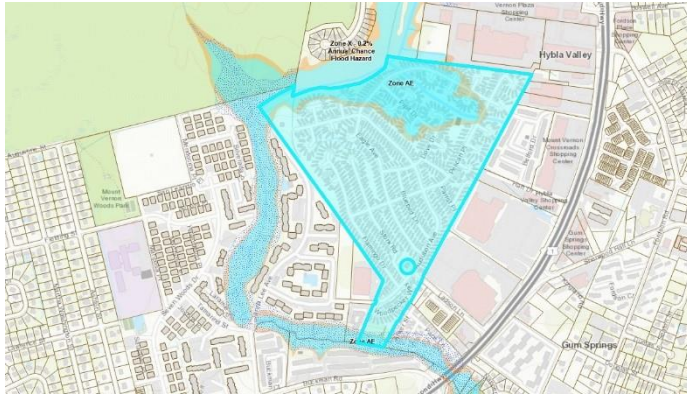
Esta subvención sería beneficiosa para servir a estas comunidades, promover los objetivos de preservación de viviendas asequibles en el Condado de Fairfax e implementar las recomendaciones del MHTF. Si se otorgan, los fondos se utilizarían para fines de rehabilitación y reemplazo de unidades existentes, mejoras de infraestructura, actividades de planificación, servicios para residentes y comunitarios, actividades de resiliencia y brindar otro tipo de asistencia a inquilinos de viviendas prefabricadas y arrendatarios de sitios para la adquisición de tierras y sitios.

Descripción de los sitios de las MHC

Hay aproximadamente 1,750 casas prefabricadas en el Condado de Fairfax dentro de ocho MHC. Seis de las ocho MHC están ubicadas a lo largo del corredor de la Autopista Richmond (Penn Daw Terrace, Woodley Hill Estates, Audubon Estates, Harmony Place, Engleside Mobile Home Park y Rays Mobile Home Colony). Las MHC son tanto de propiedad familiar como de organizaciones nacionales. Los propietarios de MHC participaron en el MHTF, y es la intención

del Condado de Fairfax continuar trabajando y colaborando con los propietarios de MHC en las actividades descritas en la solicitud de subvención. Muchas de las actividades dependen de la cooperación y el acuerdo de los propietarios de MHC.

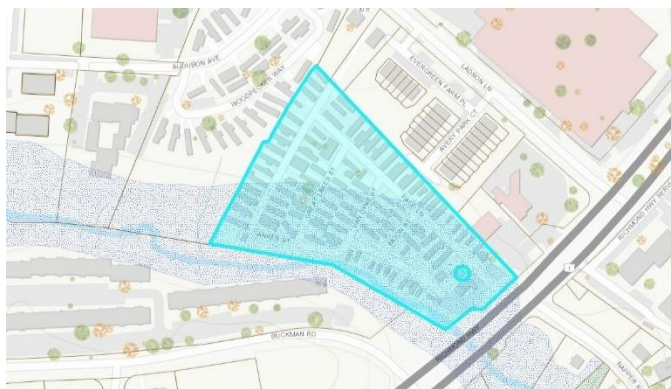
Figura 2: Audubon Estates con llanura aluvial



Audubon Estates es la MHC más grande del Condado de Fairfax y se encuentra en Hybla Valley a lo largo de la Autopista Richmond. **Número (Nº) de unidades:** 700. **Tamaño:** 83.7 acres (ac.). **Dirección:** 7930 Audubon Ave, Alexandria, VA 22306. **Edad:** En funcionamiento desde al menos 1972. **Propiedad:** Actualmente es propiedad de Hometown Audubon LLC, con sede en Chicago, IL. **Exposición a inundaciones:** Se estima que hay 165

estructuras en la llanura aluvial (Ver Figura 3). **Características demográficas y socioeconómicas:** En comparación con la población de los Estados Unidos, este sitio se encuentra en el percentil 92 para las personas de color, el percentil 73 para los de bajos ingresos y el percentil 88 para las personas de habla inglesa limitada. El parque se encuentra en el distrito censal 4215, que es predominantemente hispano o latino (54%), negro o afroamericano (29%) y asiático (12%). Audubon Estates es un área documentada de vulnerabilidad «muy alta» con aproximadamente el 71% de la población con bajo nivel educativo, el 22% de hogares con cargas de alquiler severas y el 67% en ocupaciones de bajos ingresos.¹²

Figura 3: Harmony Place con la llanura aluvial



Harmony Place Trailer Park es una MHC de larga data en el corredor de la Autopista Richmond adyacente a Audubon Estates: **Dirección:** 8018 Richmond Highway, Alexandria, VA 22306. **No. de Unidades:** 91. **Tamaño:** 5.26 ac. **Edad:** En funcionamiento desde al menos 1953. **Propiedad:** La comunidad sufrió recientemente un cambio de propiedad en 2021 cuando fue comprada por SRP Alexandria LLC. **Exposición a inundaciones:** Se estima que hay 61

estructuras en la llanura aluvial (Ver Figura 4). **Características demográficas y socioeconómicas:** De acuerdo con una encuesta realizada a los residentes de Harmony Place por la Alianza de Vivienda Asequible del Norte de Virginia (NVAHA, por sus siglas en inglés) e Inquilinos y Trabajadores Unidos (TWU, por sus siglas en inglés),²⁰, el 93% de los encuestados se identifican como hispanos o latinos. La mayoría de los residentes de Harmony Place son

¹² Mapa del índice de vulnerabilidad del Condado de Fairfax (2016-2020). 2024. [Vulnerability Index Map \(2016-2020\) \(arcgis.com\)](https://arcgis.com).

residentes a largo plazo, con un 56.6% que han vivido en Harmony Place durante 5 años o más, y un 33% durante más de 10 años. La mayoría de los residentes son propietarios de sus casas y alquilan las plataformas, aunque muchos (39.47%) carecen de un contrato de arrendamiento por escrito. Al menos el 62.12% de los encuestados están sobrecargados con el costo de la vivienda y más de la mitad no pueden pagar las necesidades básicas. Las principales preocupaciones de los residentes incluyen el alto costo de la vivienda, la calidad de las calles, el desplazamiento y las inundaciones. Harmony Place también se encuentra dentro del distrito censal 4215, que también es predominantemente hispano o latino (54%), negro o afroamericano (29%) y asiático (12%).

Engleside Mobile Home Park y Rays Mobile Home Colony son MHC adyacentes en el corredor de la Autopista Richmond. **Dirección:** 8500 Greenleaf Street (Engleside) y 106 Denfield Drive (Rays), Alexandria, VA 22309 **Nº de unidades:** 120. **Tamaño:** 4.25 ac. (Engleside) y 4.23 ac. (Rayos). **Edad:** En funcionamiento desde al menos 1945 (Engleside) y 1961 (Rays). **Propiedad:** (Para ambas): Alexandria MHP, LLC (California). **Características demográficas y socioeconómicas:** Estas MHC están ubicadas en el distrito censal 4160, que se caracteriza por hispanos o latinos (25%), negros o afroamericanos (26%) y asiáticos (11%). El distrito censal es un área documentada de vulnerabilidad «muy alta» con aproximadamente el 52% de la población con bajo nivel educativo, el 32% de hogares con cargas de alquiler severas y el 44% en ocupaciones de bajos ingresos.¹³

Penn Daw Terrace. **Dirección:** 6240 Shields Ave, Alexandria, VA 22303. **No. de Unidades:** 90. **Tamaño:** 8.02 ac. **Edad:** En funcionamiento desde al menos 1957. **Propiedad:** Bradley-Epps Lisa Marie Trust. **Características demográficas y socioeconómicas:** Esta MHC se encuentra en el distrito censal 4151, que se caracteriza por hispanos o latinos (23%), negros o afroamericanos (9%) y asiáticos (6%). El distrito censal es un área documentada de «baja» vulnerabilidad con aproximadamente el 40% de la población con bajo nivel educativo, el 32% de hogares con cargas de alquiler severas y el 33% en ocupaciones de bajos ingresos.¹⁴

Woodley Hills Estates. **Dirección:** 2800-3008 Camellia Dr., Alejandría VA 22306. **No. de Unidades:** 115. **Tamaño:** 13.8 ac. **Edad:** En funcionamiento desde 1991. **Propiedad:** Autoridad de Reurbanización y Vivienda del Condado de Fairfax. **Características demográficas y socioeconómicas:** Esta MHC está ubicada en el distrito censal 4154.01, que se caracteriza por hispanos o latinos (33%), negros o afroamericanos (35%) y asiáticos (11%). El distrito censal es un área documentada de vulnerabilidad «muy alta» con aproximadamente el 74% de la población con bajo nivel educativo, el 56% de hogares con cargas de alquiler severas y el 63% en ocupaciones de bajos ingresos.¹⁵

Waples Mill Estates. **Dirección:** 4308 Mobile Ct., Fairfax, VA 22030. **Tamaño:** 25.6 ac. **Edad:** En funcionamiento desde al menos 1960. **No. de Unidades:** 152. **Propiedad:** Waples Project LP. **Características demográficas y socioeconómicas:** Esta MHC se encuentra en el distrito censal

¹³ Mapa del índice de vulnerabilidad del Condado de Fairfax (2016-2020). 2024. [Vulnerability Index Map \(2016-2020\) \(arcgis.com\)](#).

¹⁴ Mapa del índice de vulnerabilidad del Condado de Fairfax (2016-2020). 2024. [Vulnerability Index Map \(2016-2020\) \(arcgis.com\)](#).

¹⁵ Mapa del índice de vulnerabilidad del Condado de Fairfax (2016-2020). 2024. [Vulnerability Index Map \(2016-2020\) \(arcgis.com\)](#).

4406, que se caracteriza por hispanos o latinos (22%), negros o afroamericanos (5%) y asiáticos (26%). El distrito censal es un área documentada de vulnerabilidad «promedio» con aproximadamente el 40% de la población con bajo nivel educativo, el 58% de hogares con cargas de alquiler severas y el 32% en ocupaciones de bajos ingresos.¹⁶

Prados de Chantilly. **Dirección:** 4200 Airline Parkway, Chantilly VA 20151. **No. de Unidades:** 490. **Tamaño:** 81.1 ac. **Edad:** En funcionamiento desde al menos 1970. **Propiedad:** MHC Meadows of Chantilly LLC. **Características demográficas y socioeconómicas:** Esta MHC está ubicada en el distrito censal 4901.04, que se caracteriza por hispanos o latinos (44%), negros o afroamericanos (4%) y asiáticos (13%). El distrito censal es un área documentada de «alta» vulnerabilidad con aproximadamente el 58% de la población con bajo nivel educativo, el 14% de hogares con cargas de alquiler severas y el 50% en ocupaciones de bajos ingresos.¹⁷

¿Qué actividades elegibles utilizará para abordar la(s) necesidad(es) descrita(s) en el Factor (a)?

Cada actividad de la PRICE propuesta cumplirá con un objetivo nacional de la CDBG de conformidad con la Sección 101(c) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 al beneficiar a los hogares de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés) y satisfacer una necesidad urgente. Las actividades que llevaría a cabo el condado se dividen en seis áreas de enfoque principales: comprender las necesidades de la comunidad y preservar y revitalizar las MHC a través de la reparación, rehabilitación y reemplazo de unidades; evaluar y mejorar la infraestructura; actividades de desarrollo; actividades de resiliencia y mitigación; actividades de alojamiento y servicios voluntarios de apoyo para beneficiar a los residentes nuevos y existentes de MHC; y actividades de planificación y regulación para preservar y mejorar la habitabilidad de los vecindarios dentro de las MHC. Estas áreas de enfoque estarán diseñadas para maximizar el acceso a la propiedad de vivienda por parte de los participantes de color y aquellos que actualmente son propietarios de casas prefabricadas.

1. Comprender las necesidades de la comunidad; Preservación y revitalización de las comunidades:

Las siguientes actividades serán apoyadas por los fondos de la subvención PRICE Main para proporcionar una variedad de servicios de ayuda a los residentes de MHC para estabilizar sus viviendas y empoderarse económicamente.

1.1 Encuestas comunitarias y análisis de asequibilidad

Los fondos de la subvención PRICE Main se utilizarán para diseñar y llevar a cabo encuestas comunitarias para recopilar información sobre los desafíos y las posibles mejoras en cada comunidad de viviendas prefabricadas según lo definido por los residentes y propietarios, basándose en la encuesta realizada anteriormente en Harmony Place. Las encuestas pueden indagar acerca del mantenimiento en el sitio y la condición de las unidades dentro del sitio. Las encuestas también pueden indicar las mejoras necesarias en las unidades individuales y las mejoras de infraestructura necesarias en la comunidad en general. Además, la encuesta pueden utilizarse para

¹⁶ Mapa del índice de vulnerabilidad del Condado de Fairfax (2016-2020). 2024. [Vulnerability Index Map \(2016-2020\) \(arcgis.com\)](#).

¹⁷ Mapa del índice de vulnerabilidad del Condado de Fairfax (2016-2020). 2024. [Vulnerability Index Map \(2016-2020\) \(arcgis.com\)](#).

recopilar información relacionada con la resiliencia, incluidas las vulnerabilidades específicas del sitio y los comentarios sobre las estrategias relacionadas con la resiliencia (es decir, la reducción del riesgo de inundación y las opciones de reducción del riesgo de calor) que la comunidad puede apoyar. Utilizando los fondos PRICE, el Condado de Fairfax inspeccionará las MHC, escalonados en un ciclo. Las encuestas se llevarán a cabo con la ayuda de socios de la comunidad y serán impulsadas por los residentes de la comunidad. Los datos resultantes se analizarán y compartirán con la comunidad, los propietarios de la comunidad y los legisladores, incluida la Junta de Supervisores del condado.

Además, la subvención se utilizará para realizar análisis semestrales para identificar los niveles de asequibilidad de las MHC y medir los cambios a lo largo del tiempo. La encuesta utilizará el análisis de datos y una lente de equidad para determinar de manera proactiva e intencional la asequibilidad de las MHC para los hogares de ingresos bajos y moderados (hogares con ingresos iguales al 60% de la AMI o menos). Si se está considerando reurbanizar una MHC, los datos también pueden utilizarse para realizar un «análisis de asequibilidad» que se llevará a cabo como parte del proceso de concesión de derechos para identificar comunidades/hogares que pueden verse afectados negativamente por la reurbanización y posibles medios para mitigar esos impactos.

1.2 Programas de subvenciones/préstamos para mejoras, rehabilitación y reemplazo de viviendas

Utilizando los fondos PRICE Main del concurso, la Autoridad de Reurbanización y Vivienda del Condado de Fairfax (FCRHA, por sus siglas en inglés) iniciará un programa de subvenciones para que los propietarios de casas prefabricadas resuelvan los problemas críticos de mantenimiento en sus hogares. Los fondos de la subvención podrían utilizarse, por ejemplo, para mejoras y reparaciones eléctricas y de plomería o para mejoras de seguridad. Se prevé que el programa comience como un programa piloto para los residentes de Harmony Place y sea operado por una organización sin fines de lucro con experiencia en la prestación de servicios de reparación de viviendas unifamiliares y se expanda a los otros siete MHC. Los proyectos beneficiarán a los hogares con ingresos iguales o inferiores al 60% de la mediana de los ingresos del área, según lo definido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para el área metropolitana de Washington, DC.

También se prevé establecer y administrar un programa de préstamos a través de la FCRHA para el reemplazo completo de unidades. Al menos 230 unidades en todo el condado se construyeron antes de 1976, y más de 500 tienen más de 40 años. Junto con los daños causados por un mantenimiento deficiente o limitado y los peligros ambientales, como las inundaciones, será necesario reemplazar un mayor número de unidades. Utilizando los fondos de la subvención PRICE Main, el condado establecerá un programa de préstamos para reemplazar las unidades que se construyeron antes de 1976 o donde las condiciones deterioradas justifican el reemplazo en lugar de la rehabilitación. El programa de préstamos podría seguir el modelo de los programas anteriores para compradores de vivienda y mejoras para el hogar implementados por el condado, que a) proporcionaron un camino hacia la propiedad de vivienda asequible para los hogares de ingresos bajos o moderados, y b) ayudaron a las familias de ingresos bajos o moderados a hacer las reparaciones que necesitaban para permanecer en sus hogares.

Además, el personal del gobierno del condado puede, según corresponda, ayudar a los residentes de MHC a solicitar y obtener fondos de subvención para necesidades relacionadas con la resiliencia. Esto puede que incluya asistencia para acceder a fondos del Programa de Asistencia para la Mitigación de Inundaciones (FMAP, por sus siglas en inglés), que es administrado por el Distrito de Conservación de Suelos y Aguas del Norte de Virginia (NVSWCD, por sus siglas en inglés). El programa FMAP proporciona reembolsos de hasta \$5,000 para pequeñas medidas de protección contra inundaciones, como bombas de sumidero, elevación de equipos y materiales resistentes a inundaciones.

2. Mejoras de la infraestructura:

2.1 Evaluación de las condiciones de las infraestructuras comunitarias

La falta de inversión en infraestructura es una amenaza grave para algunos MHC en el Condado de Fairfax. Los sistemas de infraestructura en muchos MHC se remontan a décadas atrás, y los sistemas de alcantarillado, agua, aguas pluviales, y eléctricos a menudo están más allá de su vida útil anticipada. Además, algunas de las MHC existentes se encuentran parcialmente dentro de una llanura aluvial cartografiada. Se reconoce la necesidad de proporcionar una inversión a largo plazo en la infraestructura comunitaria para garantizar la salud y la seguridad de los residentes.

De forma similar al trabajo reciente en Harmony Place, el condado de Fairfax y la FCRHA, en relaciones de trabajo cooperativo con los propietarios, utilizarán los fondos de la subvención PRICE Main para contratar a una empresa calificada con experiencia en la revisión del sitio, la llanura aluvial y las condiciones de los servicios públicos. El propósito de este trabajo será proporcionar una evaluación general de la infraestructura de los ocho MHC identificados y las mejoras de áreas comunes necesarias para cada comunidad para promover la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes de cada comunidad con un enfoque en la habitabilidad y la accesibilidad. Muchas de estas empresas de servicios públicos están en servidumbres y pueden tener derechos públicos de acceso. Las evaluaciones de condición también proporcionarán un costo estimado para los tipos de reparaciones necesarias para ayudar a evaluar los posibles recursos financieros que se requieran. El trabajo aprovechará las evaluaciones de condiciones existentes y anteriores, como la evaluación del sitio y la infraestructura de Harmony Place de 2021 realizada.

Las inspecciones también pueden incluir una evaluación general de la condición exterior de las unidades dentro de la comunidad como una forma de evaluar la viabilidad financiera general. Las encuestas comunitarias (descritas en el área de enfoque 1), incluirán las preocupaciones de los residentes con el mantenimiento proporcionado por el propietario del MHC y la condición de las unidades dentro del sitio. La encuesta también puede ser una oportunidad para que los residentes indiquen voluntariamente áreas de mejora para unidades individuales y la comunidad. Recientemente se realizó una plantilla a este fin en la comunidad de Harmony Place que puede servir de modelo para todas las comunidades, como se indicó anteriormente.

2.2 Apoyo a los propietarios de MHC para mejoras de infraestructura

Utilizando los fondos de la subvención PRICE Main, el condado, a través de la FCRHA, explorará la posibilidad de proporcionar apoyo financiero a los propietarios de MHC para realizar mejoras de infraestructura y otras mejoras críticas en sus propiedades. Dicho apoyo será en forma de un préstamo de la FCRHA, de manera similar al trabajo de la FCRHA con los promotores de viviendas asequibles. Los préstamos dependerán de que el propietario proporcione garantías de asequibilidad y un derecho de preferencia para que los residentes o la FCRHA compren la

propiedad en caso de que se venda. El Condado de Fairfax también debe mantener una lista completa de apoyo financiero de todas las fuentes, incluido el gobierno estatal y local. La FCRHA también brindará apoyo educativo y técnico en la forma de comprender los requisitos y regulaciones del código para viviendas prefabricadas, como se aborda en una sección posterior: Cumplimiento del código y calidad de la comunidad.

3. Actividades de desarrollo de viviendas prefabricadas:

3.1 Apoyar a los residentes y/o socios de la comunidad en la adquisición de comunidades; Fideicomisos de tierras comunitarias

Con los altos valores de las tierras en el condado, las MHC han experimentado ventas y posibles planes de reurbanización. Si estos avanzan, los residentes puede que enfrenten aumentos de alquiler o pierdan sus casas prefabricadas, cuando ni las casas ni sus comunidades puedan reubicarse. Perder su comunidad tiene un alto impacto social y económico en los residentes. Utilizando la subvención PRICE Main como la fuente de capital de adquisición, los residentes pueden tener acceso a financiación para adquirir las tierras situadas debajo de sus viviendas y participar en la gestión del parque. A modo de ejemplo, aunque no tuvieron éxito en la compra, los esfuerzos de los residentes de Harmony Place, Inquilinos y Trabajadores Unidos, Católicos por la Vivienda, la FCRHA y el Condado de Fairfax en 2021 proporcionan un modelo para ayudar a los residentes de MHC a adquirir las tierras situadas debajo de sus viviendas. La experiencia de Harmony Place podría utilizarse como modelo en futuras situaciones en las que una propiedad esté a la venta y los residentes deseen organizarse y hacer una oferta de compra. El condado alienta a las organizaciones sin fines de lucro a involucrarse y colaborar con los residentes de las MHC. Otros modelos creativos que pueden considerarse incluyen el uso de Fideicomisos de Tierras Comunitarias para la preservación de las MHC, la reurbanización de las MHC con viviendas de reemplazo asequibles y la creación de oportunidades de propiedad de vivienda asequible.

4. Actividades de mitigación y resiliencia

Como se detalla en el *Anexo D: Solidez del enfoque: Subfactor (b)(iii) Medio ambiente y resiliencia*, los fondos PRICE pueden utilizarse para mejorar la resiliencia a las inundaciones, las tormentas severas y el calor.

4.1 Actividades de resiliencia ante inundaciones

Las opciones de resiliencia a las inundaciones incluyen sensores de inundación y sistemas de alerta; educación, recursos y contactos para la resiliencia a las inundaciones; mayor acceso a asistencia para navegar por los servicios relacionados con las inundaciones, como el Programa de Asistencia para la Mitigación de Inundaciones (FMAP, por sus siglas en inglés) y el Programa de Asistencia para la Conservación (CAP, por sus siglas en inglés); elevación de equipos críticos por encima de la elevación de inundación base; reemplazo de unidades dañadas por inundaciones erigidas antes de 1976; remoción de escombros y otras obstrucciones de aguas pluviales; y mejoras con materiales resistentes a las inundaciones. Además, la subvención puede utilizarse en estudios y análisis para planificar mejoras de capital a mayor escala, la posible adquisición de tierras o la elevación o reubicación de unidades para reducir el riesgo de inundación.

4.2 Actividades de resiliencia ante vientos y tormentas

La subvención PRICE Main puede utilizarse para opciones de resiliencia al viento y las tormentas, incluida la coordinación de servicios públicos con Dominion Energy para mejoras de resiliencia

energética; recursos y orientación para la preparación para emergencias relacionadas con tormentas; pequeñas fuentes de energía de respaldo para aquellos que dependen médicamente de dispositivos eléctricos; y el reemplazo de unidades anteriores a 1976 con unidades modernas que cumplan con los estándares modernos de resistencia al viento. Además, la planificación y los análisis para futuras mejoras a mayor escala puede que incluya la planificación de posibles refugios para tormentas o salas para tornados.

4.3 Actividades de resiliencia al calor

Las opciones de resiliencia al calor incluyen un mejor acceso a los servicios de calefacción, como programas de asistencia de enfriamiento y centros de enfriamiento, contactos y orientación de emergencia por calor; plantaciones de árboles; mejoras de eficiencia energética y adoquines fríos, como se detalla en el *Anexo D. Subfactor (b)(iii)*.

5. Actividades de vivienda y servicios de apoyo voluntarios que apoyan a los residentes nuevos y existentes de las MHC:

5.1 Alerta temprana para hogares en riesgo de desalojo por impago de alquiler

La subvención PRICE Main puede utilizarse para crear un sistema de alerta temprana para los hogares en riesgo de desalojo por impago del alquiler. El sistema de advertencia creará de manera proactiva canales de divulgación para los propietarios de parques de viviendas prefabricadas para preguntar sobre la morosidad y conectar a los propietarios e inquilinos con los programas y servicios del Departamento de Servicios Comunitarios y Vecinales (NCS) del condado, como el Programa de Prevención de Desalojos y los Socios de Movilidad Económica, antes de que se presente una acción de desalojo en su contra. Del mismo modo, al utilizar el sistema, los propietarios pueden ponerse en contacto de forma proactiva con los programas NCS antes mencionados para alertarles de la morosidad antes de presentar cualquier acción de desalojo.

5.2 Prácticas de gestión

Las prácticas de manejo varían entre las MHC del condado. Algunos MHC continúan enfrentando desafíos, como el temor a acciones de represalia contra los residentes que plantean inquietudes. El condado, en consulta con todas las partes interesadas, utilizará la subvención de PRICE para crear pautas para estándares de conducta basados en las mejores prácticas para el manejo de MHC.

5.3 Asistencia para la reubicación y el pago inicial

Las leyes actuales proporcionan una compensación limitada por la asistencia para los gastos de reubicación. A través de la subvención PRICE Main puede ofrecerse asistencia para la reubicación y el pago inicial para los pagos y la asistencia a los residentes desplazados, así como a los que se proyecta que serán desplazados por las próximas mejoras de la Autopista Richmond y la carretera BRT, y los residentes que deseen ser reubicados dentro de los sitios para reducir el riesgo de inundaciones. La asistencia puede incluir la prestación de servicios de asesoramiento para la reubicación, la asistencia para la reubicación temporal y/o permanente, el pago de los costos aplicables para reubicar a los residentes elegibles de MHC en formas más tradicionales de propiedad de vivienda con asequibilidad a largo plazo.

6. Actividades de planificación y regulación en torno a los residentes de viviendas prefabricadas y las MHC:

6.1 Enmiendas al Plan Integral y a la Ordenanza de Zonificación

El aumento del valor de las tierras en el Condado de Fairfax puede hacer que las MHC se conviertan en objetivos para el aumento de los alquileres y la reurbanización. Algunos MHC no cumplen con las ordenanzas y regulaciones actuales, como la Ordenanza de Zonificación o las regulaciones sobre llanuras aluviales. La subvención PRICE Main puede utilizarse para apoyar las actividades de enmienda del plan integral y la ordenanza de zonificación, especialmente las actividades de participación comunitaria, para abordar mejor las necesidades de las MHC. Con la subvención es probable que se consideren enmiendas al Plan Integral actual para la incorporación del compromiso del condado de mantener y mejorar la calidad de las MHC como fuentes de viviendas asequibles o, si se planea la reurbanización, estrategias para lograr el objetivo de no perder netamente la asequibilidad de las unidades, a través de opciones de reemplazo y otros incentivos del condado.

De manera similar, a través de la subvención PRICE Main puede que se considere la actualización de la Ordenanza de Zonificación del condado como un medio para ayudar a mantener la viabilidad de dichas comunidades. Las MHC existentes se establecieron de acuerdo a Ordenanzas de Zonificación anteriores y no cumplen con los requisitos, ya sea porque están zonificados en un distrito comercial o industrial, donde no se permiten parques de casas prefabricadas, o, si están zonificados en el Distrito R-MHP (Parque Residencial de Casas Prefabricadas), no cumplen con el tamaño mínimo del distrito R-MHP (15 acres), espacio abierto (20% del área bruta), retranqueos entre unidades o porque superan la densidad máxima (6 du/ac). Además, algunas de las MHC existentes se encuentran parcialmente dentro de llanuras aluviales cartografiadas. Puede que se utilice la subvención para considerar enmiendas al actual Distrito de Zonificación R-MHP para revisar los requisitos de retranqueo y abordar la condición de irregularidad de estas comunidades «heredadas», así como brindar oportunidades para permitir la construcción de porches, terrazas y otras estructuras accesorias, o crear un proceso de excepción especial para que las MHC aborden los problemas regulatorios.

6.2 Revisión de los requisitos del código y las regulaciones para comunidades de viviendas prefabricadas

Se requiere una comprensión clara de todos los códigos y regulaciones federales, estatales y locales para comprender realmente la aplicabilidad de cada uno de ellos a las MHC. La subvención PRICE Main se utilizará para llevar a cabo una revisión exhaustiva de los códigos y regulaciones aplicables a nivel local, estatal y federal para comprender los requisitos del código, los mecanismos de aplicación, las partes responsables y los procesos de reclamación tanto para las casas prefabricadas como para las MHC. También puede que se estudien las iniciativas y las mejores prácticas de otras comunidades locales en materia de códigos y aplicación de la normativa para la construcción, la ubicación, la instalación, el uso y el mantenimiento de casas prefabricadas.

A partir de esta revisión, puede ponerse a disposición de los propietarios de viviendas prefabricadas, los inquilinos y los propietarios de MHC una lista completa de códigos, regulaciones y recursos para MHC a nivel local, estatal y federal. Pueden elaborarse e incluirse materiales informativos y educativos adicionales sobre la política y los procedimientos regulatorios para propietarios de viviendas o sitios de casas prefabricadas, propietarios de unidades e inquilinos en reuniones y eventos comunitarios. Es importante determinar el estado de las MHC y elaborar un listado de las infracciones más comunes del código, las reparaciones necesarias y los costos relacionados.

6.4 Resolución sobre infracciones del código y Creación de un fondo de reserva para el

apoyo al cumplimiento

Hay infracciones conocidas del código en las MHC que actualmente están siendo procesadas por el Departamento de Cumplimiento del Código del condado. Las agencias del condado trabajarán en colaboración entre sí y con los propietarios para ayudar a resolver estas infracciones, especialmente para problemas que son una amenaza para la salud y la seguridad. La subvención PRICE Main puede utilizarse para crear un fondo de reserva informado con base en el stock actual de casas prefabricadas en el condado, las infracciones más comunes del código, las reparaciones necesarias y los costos relacionados. Los fondos pueden utilizarse para ayudar con la resolución de los problemas, de manera similar al programa de subvenciones/préstamos discutido para mejoras en el hogar en el área de enfoque 1.2. El personal establecerá procedimientos para la asignación de fondos, incluidas las comunicaciones sobre la disponibilidad de fondos y el método para obtener y utilizar los fondos.

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

Tareas clave	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Comprender las necesidades de la comunidad; Preservación y revitalización de las comunidades:						
1.1 Encuestas comunitarias y análisis de asequibilidad	X	X	X	X	X	X
1.2 Programas de mejoras, rehabilitación y reemplazo del hogar	X	X	X	X		
2. Mejoras de la infraestructura						
2.1 Evaluación de las condiciones	X	X	X	X		
2.2 Mejoras en MHC	X	X	X	X	X	X
3. Actividades de desarrollo						
3.1 Adquisición de tierras; CLT	X	X	X	X	X	X
4. Actividades de mitigación y resiliencia						
4.1 Actividades de resiliencia ante las inundaciones, tales como: financiación de la protección contra las inundaciones, mejoras del servicio contra las inundaciones y fuentes de ayuda; orientación y educación; sensores y sistemas de alerta; elevación de equipos y unidades críticas; materiales resistentes a las inundaciones y reemplazos; y planificación y análisis de proyectos de capital y adquisiciones	X	X	X	X	X	X

Tareas clave	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
4.2 Actividades de resiliencia eólica, tales como: coordinación de servicios públicos para la resiliencia energética; materiales resistentes al viento; educación y orientación; y la planificación de refugios contra tormentas	X	X	X	X	X	X
4.3 Actividades de resiliencia al calor, tales como: servicios relacionados con el calor, como programas de asistencia de enfriamiento; orientación sobre protocolos relacionados con el calor y centros de refrigeración; pavimentos frescos; plantación de árboles de sombra y mejoras de eficiencia energética	X	X	X	X	X	X
5. Servicios de apoyo						
5.1 Alertas tempranas para hogares en riesgo de desalojo	X	X	X	X	X	X
5.2 Prácticas de prevención y gestión de desalojos	X	X	X	X	X	X
5.3 Asistencia para la reubicación y el pago inicial	X	X	X	X	X	X
6. Actividades de planificación y regulación						
6.1 Enmiendas al Plan Integral y la Ordenanza de Zonificación	X	X	X	X	X	
6.2 Revisión de los requisitos y regulaciones del código para las MHC	X	X				
6.3 Resoluciones acerca del código y fondo de reserva para el apoyo al cumplimiento del código/servicios públicos	X	X	X	X		

Las actividades descritas anteriormente tendrán cronogramas separados y a menudo superpuestos. El Condado de Fairfax se ha comprometido a crear un nuevo puesto de personal Coordinador de Viviendas Prefabricadas para supervisar el conjunto del trabajo y administrar las diferentes actividades, la coordinación interinstitucional y la participación comunitaria. La subvención PRICE Main puede desbloquear el potencial para realizar el trabajo. Hay varias áreas prioritarias en las que el trabajo comenzará inmediatamente después de la financiación. Por ejemplo, las encuestas de necesidades y asequibilidad de la comunidad y las evaluaciones de condiciones son esenciales para comprender las necesidades de los residentes y determinar las condiciones de las comunidades y las mejoras necesarias. Los resultados sentarán las bases para otras actividades. Estas encuestas involucrarán el apoyo de los residentes y socios comunitarios para diseñar y llevar

a cabo el trabajo y se estima que tomarán algunos meses para configurar, distribuir y recopilar datos.

¿Cuál es su presupuesto?

El presupuesto para las actividades PRICE Main descritas en la solicitud de la subvención es de al menos aproximadamente \$48,050,000, y la solicitud PRICE es por \$39,550,000 y \$8,500,000 de fondos por aportación de fondos de contrapartida y apalancamiento, como se detalla en el *Anexo F: Aportación de fondos de contrapartida o apalancamiento*. La mayor parte de la subvención PRICE (\$23,950,000) se utilizará para la categoría «Comprender las necesidades de la comunidad y preservar y revitalizar las comunidades». Como se mencionó en secciones anteriores, se construyeron más de 230 casas prefabricadas antes de 1976. Se gastará un máximo de \$15,000,000 para reemplazar estas casas. La remoción y reemplazo de unidades puede costar hasta \$150,000 por unidad en el Condado de Fairfax debido al nivel de deterioro y la posible necesidad de demolición y remoción de la unidad, además del costo de la nueva unidad y su instalación.

Al menos otras 620 viviendas tienen 30 años de antigüedad y fueron construidas después de 1976. Muchas de estas casas tienen mantenimiento diferido, no cumplen con las regulaciones de zonificación actuales y requerirán asistencia financiera para completar las mejoras. Otros \$8,750,000 se destinarán a la rehabilitación de viviendas. Las obras de rehabilitación y reemplazo se apoyarán en encuestas rotativas sobre las necesidades de la comunidad para obtener información sobre la magnitud de las mejoras. El trabajo de encuestas está presupuestado en \$200,000 para su desarrollo y distribución durante el período de ejecución. El condado dedicó casi \$500,000 de fondos de la CDBG para complementar el monto propuesto de PRICE. Los servicios de apoyo relacionados, incluida la asistencia para la reubicación y el pago inicial de las actividades de rehabilitación y sustitución, así como los servicios de prevención de desalojos, están presupuestados en un máximo de \$650,000. Las actividades adicionales de planificación y regulación se calculan hasta un máximo de \$2,250,000.

Un máximo de \$3,000,000 de la solicitud de la subvención PRICE se dedicará a mejoras de infraestructura, que incluirán tanto evaluaciones de condiciones para las MHC como las mejoras. \$10,050,000 se destinarán a apoyar la adquisición de tierras (\$6,500,000), incluidas las compras voluntarias y los residentes que buscan comprar sus comunidades, y las actividades de mitigación y resiliencia (\$3,550,000). Las actividades de mitigación y resiliencia ante las inundaciones pueden incluir la ampliación del acceso a los servicios relacionados con las inundaciones, como el Programa de Asistencia para la Mitigación de Inundaciones (FMAP) y el Programa de Asistencia para la Conservación (FMAP), orientación y educación sobre inundaciones, sistemas de alerta de inundaciones, materiales y reemplazos resistentes a las inundaciones, y planificación y análisis de proyectos de capital y adquisiciones. Las actividades de resiliencia y mitigación del viento pueden incluir la coordinación de servicios públicos para la resiliencia de la energía, los materiales resistentes al viento y la planificación de refugios contra tormentas. Las actividades de resiliencia y mitigación para las actividades de resiliencia al calor pueden incluir la ampliación del acceso a los servicios relacionados con el calor, como programas de asistencia de enfriamiento y centros de enfriamiento, instalaciones de pavimento y techo frescos, plantación de árboles de sombra y mejoras de eficiencia energética.

El personal del condado está preparado para utilizar los fondos de la subvención PRICE Main para cualquiera de las posibles opciones de resiliencia enumeradas anteriormente. Las opciones específicas se seleccionarán en coordinación con los propietarios y residentes de MHC. La

subvención PRICE Main es fundamental para implementar las actividades descritas en esta solicitud. Sin los fondos PRICE, la ejecución de estas actividades se extenderá a períodos de tiempo más largos, con el riesgo de una mayor inestabilidad de la vivienda y efectos de peligros ambientales para los residentes de MHC.

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

Se anticipa que un número significativo de propietarios de viviendas prefabricadas verán mejoradas o reemplazadas sus unidades, y que la asequibilidad que existe en las MHC se preservará en la mayor medida posible. El fondo de recursos para compradores ofrecerá a los propietarios de casas prefabricadas una versión de la propiedad de vivienda asequible que ofrece verdaderas oportunidades de creación de riqueza. Se anticipa que esto contribuirá a superar las barreras para ser propietario de vivienda que enfrentan las personas de color en el condado.

Además, los líderes locales estarán mejor informados sobre las necesidades de los residentes y propietarios de las MHC, y se proporcionarán los recursos adecuados para garantizar la estabilidad de la vivienda y la resiliencia a los peligros naturales. El condado conocerá en profundidad las necesidades de los residentes de las MHC para ayudarles más eficazmente con las necesidades de mejora de la comunidad, los desafíos de desplazamiento y los esfuerzos de resiliencia. Las actividades identificarán e implementarán, en la medida de lo posible, soluciones para resolver los peligros ambientales. El proceso para comprender y abordar las necesidades de la comunidad se centrará en el principio de la voz es de los residentes, en asociación con el propietario de la comunidad.

Caso por caso, puede que se modifiquen las políticas y regulaciones de uso de la tierra para apoyar aún más la preservación y la habitabilidad del vecindario dentro de las MHC. Las actividades clarificarán el lenguaje del Plan Integral y actualizarán la Ordenanza de Zonificación para facilitar la preservación de las MHC y/o su asequibilidad a largo plazo. La compilación de los códigos locales, estatales y federales que se aplican a las MHC, tanto a las unidades como a los sitios, aumentará el conocimiento sobre las condiciones de vida seguras y saludables para los residentes y ayudará a los propietarios de las unidades a acceder a la información y cumplir con los requisitos del código. El cumplimiento del código mejorará la seguridad de los residentes y la calidad de la comunidad.

Desde el punto de vista de la resiliencia climática, las actividades propuestas permitirían a los residentes de las MHC resistir mejor y «recuperarse» de la intensificación de los choques climáticos y los factores estresantes, como las inundaciones, el calor extremo y las tormentas severas. Lo más importante es que las actividades de resiliencia ayudarán a proteger a los residentes de la pérdida permanente de vidas y posesiones. En el día a día, las mejoras de la resiliencia también mejorarán la calidad de vida y el confort de los residentes. También aliviarán la carga financiera de los residentes que, de otro modo, no conocerían o no tendrían acceso a los servicios de protección contra inundaciones, programas de asistencia de enfriamiento para el pago de las facturas de aire acondicionado, servicios de eficiencia energética y reemplazo de la propiedad dañada. Además, aumentar la resiliencia de las MHC a los peligros climáticos ayuda a garantizar que las MHC puedan preservarse como una fuente duradera de viviendas asequibles en el condado, en lugar de dañarse o destruirse demasiado con el tiempo por la intensificación y la repetición de las condiciones climáticas.

ii. Subfactor (b)(ii): Asequibilidad y equidad (15 puntos)

¿Cómo garantizará la disponibilidad de opciones de viviendas prefabricadas asequibles para los hogares de ingresos bajos o moderados?

Los fondos de la subvención PRICE brindarían al Condado de Fairfax un fondo específico para ayudar a proporcionar a los residentes de MHC asequibilidad y estabilidad a largo plazo y, por lo tanto, ayudar a los residentes a generar riqueza y seguridad financiera. Los residentes de las MHC son hogares de ingresos desproporcionadamente bajos o moderados que quizás enfrenten dificultades para encontrar otras formas de vivienda en el Condado de Fairfax. La asequibilidad para los hogares de ingresos bajos y moderados que residen en MHC puede adoptar la forma de alquileres de plataformas restringidos, propiedad de tierras por parte de residentes o alternativas a las viviendas prefabricadas, como la propiedad de viviendas asequibles más «convencionales», todo dependiendo de los tipos de oportunidades que se presenten en el mercado.

Restringir el alquiler de las plataformas a niveles que sean asequibles para los residentes garantizará una asequibilidad continua que sea consistente y predecible. Al proporcionar asistencia financiera a un proyecto, la FCRHA requiere un mínimo de 30 años de asequibilidad a través de un Acuerdo de restricción del uso de la tierra o un arrendamiento de terreno. El objetivo de cualquier MHC que reciba asistencia sería preservar la asequibilidad a perpetuidad. La FCRHA también requiere derechos de preferencia sobre las propiedades que reciben apoyo y utiliza estos derechos para renegociar la asequibilidad extendida más allá del alcance de un acuerdo original. Restringir los alquileres a largo plazo ayuda a los residentes a crear riqueza al proporcionar estabilidad y consistencia que probablemente no ocurran cuando los alquileres de la plataforma son a precio de mercado. La capacidad de ahorrar dinero y generar riqueza depende de tener una vivienda estable que sea asequible y permita que el hogar tenga espacio en su presupuesto para lograr el éxito financiero.

La propiedad de la tierra que los residentes de MHC de otro modo alquilarían, proporciona otra opción para la asequibilidad y la estabilidad a largo plazo, lo que permite a los residentes crear riqueza y lograr la seguridad financiera. Las oportunidades de compra individual o por otros medios pueden surgir rápidamente y requerir financiación disponible para poder ejecutarse. Un mecanismo que se ha contemplado como un vehículo potencial para la propiedad de la vivienda es la formación de Fideicomisos de Tierras Comunitarias cuando surge la oportunidad de comprar una MHC. Esta solución implica que los residentes formen un grupo lo antes posible, con la ayuda del Condado de Fairfax, para comprar la tierra situada debajo de sus viviendas y participar en la gestión de la comunidad. La subvención PRICE proporcionaría fondos al Condado de Fairfax para los residentes que deseen ser propietarios de la tierra debajo de su vivienda cuando surja la oportunidad de hacerlo, asegurando así el autogobierno de la propiedad y la asequibilidad a largo plazo.

El programa de subvenciones para la rehabilitación y mejoras en el hogar, que se prevé que se ponga a prueba primero en Harmony Plan, es otro vehículo para ayudar a los hogares de ingresos bajos y moderados dentro de las MHC a lograr una mayor seguridad financiera. Más de 500 de las casas prefabricadas existentes en el Condado de Fairfax tienen 40 años o más de antigüedad y, por lo tanto, es probable que requieran mejoras estructurales que pueden ser costosas para los residentes. Ayudar a los residentes con mejoras a través de subvenciones ayudará a aliviar la carga que conlleva las reparaciones en el hogar. La subvención PRICE financiaría este importante

programa de subvenciones que ayudará a aliviar parte de la carga financiera que conlleva ser propietario de una vivienda antigua.

En el Condado de Fairfax, los residentes de las MHC son personas con ingresos desproporcionadamente bajos y moderados, pertenecientes a poblaciones vulnerables. Brindar fondos específicos para las MHC a través de la subvención PRICE permite al Condado de Fairfax apoyar a aquellos que más necesitan asistencia para generar riqueza, superar las barreras históricas de acceso a servicios y apoyo financiero, y lograr la seguridad financiera. Aliviar la carga del alquiler, brindar oportunidades de propiedad de la vivienda y ayudar con reparaciones costosas son mecanismos importantes para brindar dicha asistencia.

¿Qué protecciones legales habrá para los residentes?

Las MHC dentro del Condado de Fairfax, con la excepción de Woodley Hills, son de propiedad privada y, por lo tanto, están sujetos a las normas y regulaciones establecidas por los propietarios. Donde se utilicen los fondos de la subvención PRICE u otros fondos de la FCRHA para comprar MHC u otorgar préstamos a los propietarios de MHC, se establecerán protecciones legales para los inquilinos, incluidos compromisos con niveles de asequibilidad y aumentos estables, así como un derecho preferente para que los residentes o la FCRHA compren la propiedad en caso de que se venda. En el caso de que la FCRHA compre y opere MHC adicionales (la FCRHA actualmente es propietaria de Woodley Hills Estates), se aplicarán las protecciones legales para inquilinos que la FCRHA utiliza actualmente para sus propiedades. Varios procedimientos de inquilinos establecidos por la FCRHA cumplen o superan las protecciones legales para inquilinos [Fannie Mae](#) y [Freddie Mac](#). Los residentes de propiedades pertenecientes a la FCRHA están sujetos a contratos de arrendamiento de un año, según lo aconsejado por Fannie Mae y Freddie Mac. Los residentes tienen un período de gracia de siete días para los pagos atrasados del alquiler, lo que supera esta guía. Las protecciones legales adicionales para los inquilinos que sean específicas de las casas prefabricadas se aplicarán de manera similar a la comunidad que actualmente es propiedad de la FCRHA, Woodley Hills Estates. Los procedimientos para los arrendamientos de inquilinos en Woodley Hills cumplen o superan las disposiciones establecidas en la Ley de Alquiler de terrenos para [Casas Prefabricadas de Virginia](#) (Virginia Manufactured Home [Lot Rental Act](#))

El HCD está actualizando las Pautas de Reubicación del Condado de Fairfax para cumplir con las directrices federales de reubicación. Las pautas incluirán disposiciones para el valor justo de mercado que reflejen las establecidas por el HUD. Estas pautas de reubicación se aplicarán a los residentes de MHC en el condado al informar cualquier Plan de Desplazamiento de Residentes que se cree para comunicar el posible desplazamiento debido a expropiación, desastre natural, condiciones peligrosas o reurbanización.

¿De qué manera su propuesta fomenta el acceso a recursos y financiamiento, especialmente para las comunidades y personas desatendidas?

La Autoridad de Reurbanización y Vivienda del Condado de Fairfax (FCRHA, por sus siglas en inglés) es la agencia local de financiamiento de vivienda del condado y tiene décadas de experiencia brindando a las familias de bajos ingresos acceso a financiamiento y otros recursos para asegurar y mantener la propiedad de viviendas asequibles. La subvención PRICE proporcionará al Condado de Fairfax y a la FCRHA los recursos que necesitan para comprender y atender mejor las necesidades y vulnerabilidades únicas de los residentes de MHC del condado. Cabe señalar que los residentes de las MHC del Condado de Fairfax tienden a ser hogares de bajos

ingresos, muchos de los cuales presentan barreras lingüísticas y educativas para el éxito económico.

Las encuestas se realizarán de acuerdo con la metodología utilizada para una encuesta comunitaria realizada en Harmony Place, que utilizó socios comunitarios y fue impulsada por residentes de la comunidad. Las encuestas deben incluir cualquier actualización de la metodología basada en las lecciones aprendidas de Harmony Place. Esta sólida encuesta comunitaria ayudará al personal del HCD a obtener una comprensión profunda de las necesidades de los residentes de MHC. Las encuestas buscarán obtener información que ayude al personal a proporcionar recursos específicos para las necesidades de los residentes y priorizar la asistencia en función de las principales necesidades. El personal obtendrá una mayor comprensión de las vulnerabilidades de la población, incluidas las discapacidades, los niveles de pobreza y las necesidades de servicios, incluidos los destinados al transporte, la asistencia financiera y/o la salud.

El Condado de Fairfax trabaja con una amplia gama de grupos sin fines de lucro que pueden ayudar a proporcionar los servicios necesarios a los residentes necesitados. Asimismo, el condado está contratando a un coordinador especializado en viviendas prefabricadas que intervendrá de forma directa en las necesidades de las MHC y sus residentes, y será el administrador de los programas financiados por la subvención PRICE.

Como agencia de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés), la FCRHA también tiene una larga experiencia en la promoción de oportunidades económicas para hogares de bajos ingresos, en cumplimiento de nuestras obligaciones según la Sección 3. La FCRHA cumple plenamente con todos los requisitos de la Sección 3 y, junto con el Condado de Fairfax, se compromete a brindar oportunidades de progreso económico a dichos hogares. Un ejemplo reciente del compromiso de la FCRHA de promover avances económicos para sus residentes de ingresos bajos y moderados es su nuevo programa de becas, que proporciona hasta \$5,000 anuales para hasta diez residentes elegibles de las propiedades de la FCRHA.

iii. Subfactor (b)(iii): Medio ambiente y resiliencia (15 puntos)

¿Qué peligros importantes podrían afectar el(los) sitio(s) de su proyecto?

Los principales peligros que afectan los sitios del proyecto son inundaciones, tormentas, vientos severos y calor extremo. Esta sección describe tales peligros. Para reducir la duplicación, en la siguiente sección se incluye una descripción de las actividades para mejorar la resiliencia ante estos peligros: “¿Cómo abordarán sus actividades la amenaza actual y futura de los peligros naturales, el clima extremo y los desastres?” También se puede encontrar información adicional en el Anexo D: Necesidad: ¿Su propuesta aumenta la resiliencia en áreas propensas a desastres?

Vulnerabilidades ante inundaciones:

Las inundaciones son la principal vulnerabilidad relacionada con el clima en el condado de Fairfax, debido a la alta exposición, la alta sensibilidad, y la escasa capacidad de adaptación de las poblaciones y la infraestructura.¹⁸ Dos de los MHC más antiguos del condado de Fairfax, Harmony Place y Audubon Estates, están ubicados directamente dentro de las llanuras aluviales de 100 y 500 años de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) y son muy propensos a inundaciones. Entre estos dos MHC, hay aproximadamente 200 puntos de dirección y 229 edificios que se encuentran dentro de la Zona AE del Área Especial de Riesgo de Inundación de la FEMA, la Zona X de la FEMA o las llanuras aluviales registradas por el condado. Esto ha llevado a una historia de graves problemas de inundaciones que requirieron la evacuación de numerosas residencias.

Figura 4: Inundaciones de Harmony Place en julio de 2019



Figura 5: MHC de Audubon y Harmony Place en relación con la llanura aluvial.



Figura 6: Bomberos y rescate del condado de Fairfax en Harmony Place, julio de 2019

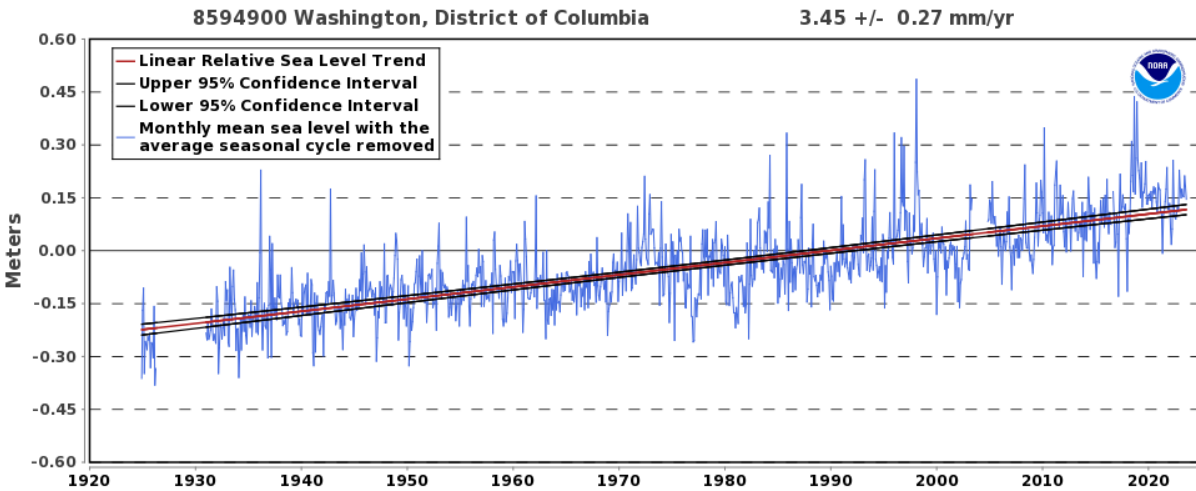
Se prevé que los problemas de inundaciones en Harmony Place y Audubon empeoren. Las inundaciones en las llanuras aluviales están aumentando en el condado de Fairfax debido al aumento del río Potomac y las masas de agua de marea asociadas, que se ven afectadas por el nivel del mar. El río Potomac ha crecido 13.56 pulgadas desde 1924.¹⁹ Se proyecta un aumento adicional de uno a tres pies en el nivel del mar para 2050.²⁰

¹⁸ [Fairfax Resiliente: Evaluación de riesgos y vulnerabilidades \(VRA\) 2022 \(fairfaxcounty.gov\)](https://www.fairfaxcounty.gov/resilience/2022-risk-and-vulnerability-assessment)

¹⁹ https://tidesandcurrents.noaa.gov/sltrends/sltrends_station.shtml?id=8594900

²⁰ [Fairfax Resiliente - Informe de proyecciones climáticas \(CPR\) 2022 \(fairfaxcounty.gov\)](https://www.fairfaxcounty.gov/resilience/2022-climate-projections-report)

Figura 7: El mareógrafo de NOAA Washington, D.C. mide el nivel del mar



Además de las inundaciones de llanuras aluviales o ríos, los MHC del condado son vulnerables a inundaciones urbanas o pluviales. Las inundaciones urbanas han ido aumentando con el tiempo en el condado de Fairfax debido al aumento de la intensidad de las precipitaciones y la urbanización.²¹ Los ocho MHC tienen vulnerabilidades a las inundaciones urbanas debido a factores como la presencia de sumideros, exceso de superficie impermeable, infraestructura insuficiente para aguas pluviales o vías de alivio terrestres bloqueadas. Estas condiciones causan vulnerabilidades relacionadas con las inundaciones, como riesgos directos para la salud y la seguridad, reducción de la calidad del agua debido a la contaminación y pérdida de acceso a atención médica y de emergencia. Las sensibilidades indirectas incluyen un aumento de los vectores y patógenos transmitidos por el agua, la exposición al moho y el empeoramiento de las alergias y el asma. Los factores desproporcionados de la capacidad de adaptación incluyen un menor acceso a una infraestructura adecuada y segura para el manejo de aguas pluviales, modernizaciones a prueba de inundaciones y de seguridad, y seguros contra inundaciones.

El condado busca mitigar y prevenir inundaciones estructurales siempre que sea posible. La proximidad de estas comunidades a la llanura aluvial dificulta la prevención de todas las inundaciones estructurales. Con esta subvención, es posible hacer que las casas prefabricadas sean más resilientes y al mismo tiempo preservar la disponibilidad de viviendas asequibles.

Vulnerabilidades de tormentas severas, vientos y cortes de energía

Los eventos de tormentas y vientos severos están aumentando en frecuencia e intensidad en el condado de Fairfax,²² lo que aumenta el riesgo de vulnerabilidades relacionadas con cortes de energía, daños a hogares e infraestructura relativos a tormentas y otros riesgos directos para la salud y la seguridad de los residentes.²³ Los sistemas de transmisión y distribución son particularmente sensibles a los daños causados por los fuertes vientos, que pueden provocar cortes de energía y riesgos de incendio. En caso de una tormenta severa o un evento de viento, es

²¹ [Fairfax Resiliente - Informe de proyecciones climáticas \(CPR\) 2022 \(fairfaxcounty.gov\)](https://www.fairfaxcounty.gov/resilience/Climate-Projections-Report-2022)

²² [Fairfax Resiliente - Informe de proyecciones climáticas \(CPR\) 2022 \(fairfaxcounty.gov\)](https://www.fairfaxcounty.gov/resilience/Climate-Projections-Report-2022)

²³ [Fairfax Resiliente: Evaluación de riesgos y vulnerabilidades \(VRA\) 2022 \(fairfaxcounty.gov\)](https://www.fairfaxcounty.gov/resilience/Vulnerability-Assessment-Report-2022)

más probable que se produzcan cortes de energía en áreas con líneas eléctricas debilitadas y otras vulnerabilidades de infraestructura eléctrica, como las de Harmony Place.

Los residentes de Harmony Place han expresado constantemente su preocupación por la infraestructura degradada en su vecindario.²⁴²⁵ Una evaluación del sitio realizada en noviembre de 2021 encontró cables de distribución de bajo voltaje deteriorados, cables que pasaban sobre los techos de los remolques y debilidades estructurales en los tableros de medidores.²⁶ Los cortes de energía relacionados con las tormentas exacerbaban una variedad de vulnerabilidades para las poblaciones vulnerables. Los residentes más vulnerables son aquellos que dependen de equipos y dispositivos médicos que dependen de la electricidad (DME), para quienes los cortes de energía pueden poner en peligro sus vidas. Los códigos postales que albergan los MHC del condado de Fairfax tienen un total de 584 residentes con esta vulnerabilidad.²⁷

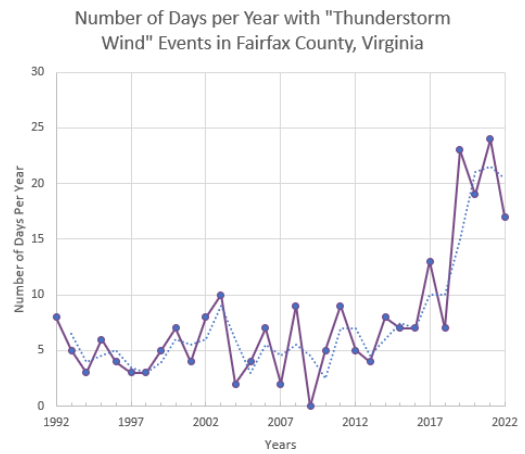


Figura 6: Número de días con tormentas y vientos 1992-2023

Además de los DME, los cortes de energía pueden exacerbar otras vulnerabilidades, como el aumento del estrés por calor o la hipotermia, la pérdida de medicamentos y alimentos refrigerados y la falta de acceso a dispositivos de comunicación. Los MHC también son vulnerables a daños directos debido a las altas velocidades del viento. Muchas de las viviendas existentes en los MHC se construyeron antes de los nuevos estándares de carga de viento del Código HUD que se implementaron después del huracán Andrew en 1994²⁸ y, por lo tanto, es probable que carezcan de esos beneficios de resiliencia. El mapa compuesto de zonas de viento de FEMA muestra que el condado de Fairfax se encuentra en la Zona II con velocidades de viento de hasta 160 mph y en la región susceptible a huracanes.²⁹

Vulnerabilidades al calor extremo:

Figura 8: Temperaturas promedio por año, condado de Fairfax, VA

²⁴ [Los inquilinos presionan para que el próximo propietario del parque de casas móviles Harmony Place realice reparaciones \(connectionnewspapers.com\)](https://www.connectionnewspapers.com)

²⁵ [Los residentes de casas móviles de Harmony Place en Alexandria South exigen que las reparaciones sean parte de la próxima venta - The Zebra-Good News en Alexandria](#)

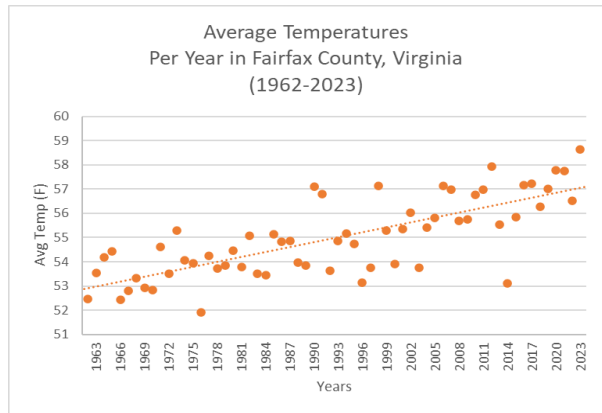
²⁶ Blue Heron Leadership Group (2021). Evaluación de condiciones de Harmony Place Mobile Home Park.

²⁷ [Mapa HHS emPOWER](#)

²⁸ [Viviendas construidas en fábrica para lograr asequibilidad, eficiencia y resiliencia | USUARIO DE HUD](#)

²⁹ [Diseño para riesgos naturales: Una guía de resiliencia para constructores y desarrolladores - Volumen 1: Viento \(huduser.gov\)](#)

El calor extremo está aumentando con el tiempo en el condado de Fairfax. Las temperaturas medias anuales han aumentado más de 4 °F desde 1962, y se proyecta un aumento adicional de 4.4 a 8 °F para 2085. En particular, las noches calurosas (o el número de noches al año que nunca bajan de los 70 °F) están aumentando, lo que plantea un problema para quienes no tienen suficiente acceso al aire acondicionado. También se prevé que siga aumentando el número de días de calor extremo al año.^{30,31} Además de las tendencias generales de temperatura, el efecto Isla de Calor Urbano hace que las áreas urbanizadas retengan más calor que las áreas rurales debido a una mayor concentración de superficies pavimentadas, menos árboles y espacios verdes, y más calor residual (por ejemplo, gases de escape de los automóviles). Los ocho MHC del condado están ubicados en gran medida en las Islas de Calor Urbano del condado o cerca de ellas.^{32,33}



Las vulnerabilidades relacionadas con el calor incluyen enfermedades relacionadas con el calor, como insolación, deshidratación y enfermedades cardiovasculares, respiratorias y cerebrovasculares; exacerbación de condiciones de salud existentes, como la enfermedad renal, debido a la exposición al calor; aumento de enfermedades transmisibles debido al tiempo que se pasa en interiores durante el calor extremo; ozono a nivel del suelo, crecimiento de moho, asma, estrés e impactos en la salud mental; exposición a enfermedades transmitidas por vectores llevados por mosquitos y garrapatas; exposición a algas y patógenos nocivos, y carga energética financiera. Las poblaciones de LMI, como las de los MHC, tienden a tener una menor capacidad de adaptación al calor extremo debido a menores ingresos disponibles para aire acondicionado, ventilación de menor calidad y menor acceso a las copas de los árboles y a los espacios verdes.

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

Resiliencia a las inundaciones fluviales y urbanas

Como se detalla en el *Anexo C: Necesidad – Aumentar la resiliencia en áreas propensas a desastres*, y en la sección anterior (*¿Qué peligros importantes podrían afectar el(los) sitio(s) de*

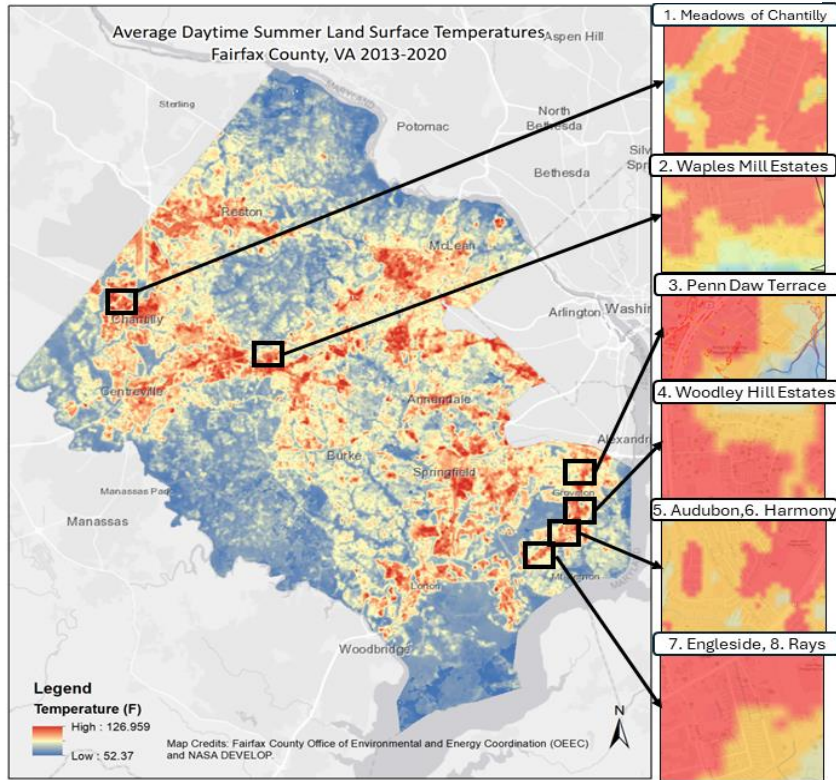
³⁰ [Fairfax Resiliente. Informe de proyecciones climáticas 2022 \(fairfaxcounty.gov\)](https://www.fairfaxcounty.gov/resilience/informations/2022-climate-projections-report)

³¹ [Métricas generales de resiliencia | Oficina de Coordinación Ambiental y Energética \(fairfaxcounty.gov\)](https://www.fairfaxcounty.gov/resilience/informations/metrics)

³² [Visor del mapa interactivo de Fairfax Resiliente \(arcgis.com\)](https://www.fairfaxcounty.gov/resilience/informations/interactive-map)

³³ [La NASA desarrolla un estudio sobre el efecto de isla de calor urbano del condado de Fairfax](https://www.nasa.gov/news/2022/01/2022-01-13-nasa-study-urban-heat-island-effect-fairfax-county)

Figura 10: Comunidades de viviendas prefabricadas en relación con las islas de calor urbanas en el condado de Fairfax



su proyecto?), los MHC del condado de Fairfax son vulnerables a una variedad de impactos relacionados con las inundaciones. La subvención PRICE Main se puede utilizar para mejorar la

seguridad y estabilidad de los MHC a través de un menú de técnicas que puede incluir lo siguiente:

Acceso mejorado a servicios relacionados con inundaciones: incluida ayuda para solicitar el Programa de asistencia para la mitigación de inundaciones (FMAP) del condado, seguro contra inundaciones, el Programa de asistencia para la conservación (CAP) o ayuda para presentar solicitudes de

servicios de aguas pluviales.

Contactos y orientación de emergencia: incluida información sobre a quién llamar durante emergencias de diferentes tipos relacionadas con inundaciones, cómo evacuar y cómo prepararse para emergencias.

Barreras contra inundaciones y suministros desplegables: como sacos de arena sin arena, muros contra inundaciones, compuertas contra inundaciones y otras medidas desplegables, para socorro a corto plazo cuando corresponda.

Sensores de inundaciones y sistemas de alarma: para garantizar mejor la seguridad de los MHC en áreas particularmente propensas a inundaciones, como las de Harmony Place y Audubon Estates.

Elevación de hogares y equipos críticos: como elevación de HVAC u otros equipos mecánicos y eléctricos por encima de la elevación base de inundación, con francobordo adicional para mayor seguridad. El condado explorará si es aconsejable elevar las unidades de vivienda.

Reparación de daños por inundación: como daños a unidades o componentes construidos después de 1976 que han sufrido daños por inundación.

Uso de materiales resistentes a las inundaciones: que pueden incluir paredes, aislamientos, ventanas, cubiertas de HVAC u otros materiales resistentes a las inundaciones.

Planificación de mejoras de capital, infraestructura verde y otras mejoras de infraestructura: como análisis, ingeniería y planificación de mejoras a mayor escala que podrían incluir conceptos como una berma protectora y un sendero entre la comunidad y el cuerpo de agua, mejoras de alcantarillas u otras mejoras en la infraestructura de aguas pluviales. Cuando sea factible, se pueden utilizar infraestructura verde y técnicas de desarrollo de bajo impacto (LID) para absorber mejor las aguas pluviales.

Planificación de adquisición de terrenos, permisos y tareas asociadas: para garantizar la seguridad de los residentes y evitar el desplazamiento.

Remoción de escombros y otras obstrucciones de aguas pluviales: incluida la coordinación con el VDOT para la remoción de escombros que exacerban las inundaciones y la educación de la comunidad sobre cómo solicitar ayuda con la remoción de escombros, junto con cualquier acción que puedan tomar ellos mismos, si corresponde.

Resiliencia a tormentas severas/viento y vulnerabilidades de cortes de energía:

Como se detalla en el *Anexo C: Necesidad – Aumentar la resiliencia en áreas propensas a desastres*, y en la sección anterior (*¿Qué peligros importantes podrían afectar el(los) sitio(s) de su proyecto?*), los MHC en el condado de Fairfax también son vulnerables a tormentas e impactos asociados cada vez más severos, como cortes de energía. La subvención PRICE Main mejoraría la seguridad y estabilidad de los MHC en lo que se refiere a este peligro a través de un menú de opciones que pueden incluir:

Contactos de emergencia, suministros de kits de emergencia y orientación: para garantizar que los residentes estén preparados con números de teléfono de compañías de servicios públicos, agencias del condado, contactos personales de emergencia y acceso a copias traducidas de la Guía comunitaria de respuesta a emergencias (CERG), que instruye a los residentes sobre cómo prepararse. Estos esfuerzos pueden incluir educación sobre seguridad eléctrica para prevenir lesiones o la pérdida de vidas en casos de cables caídos o el uso de generadores de energía de respaldo.

Coordinación de servicios públicos: el personal del condado explorará opciones para coordinar con el propietario de MHC, el administrador de la propiedad y las compañías de servicios públicos como Dominion Energy, Northern Virginia Electric Cooperative (NOVEC), Fairfax Water, Washington Gas, Comcast y Verizon, para mejorar cualquier asunto relacionado con los servicios públicos. Por ejemplo, una evaluación de las condiciones de 2021 en Harmony Place encontró la necesidad de “protección y soporte adecuado de las alimentaciones eléctricas, reemplazo de los tableros de los bancos de medidores y limpieza del acceso a los bancos de medidores que actualmente son inaccesibles”.³⁴

Energía de respaldo: Este proyecto puede incluir la provisión de pequeñas opciones de energía de respaldo para los residentes de MHC, como generadores que funcionan con baterías, para aquellos que dependen médicamente de dispositivos eléctricos. El objetivo es evitar muertes relacionadas con cortes.

³⁴ Blue Heron Leadership Group (2021). Evaluación de condiciones de Harmony Place Mobile Home Park.

Materiales resistentes al viento: este proyecto explorará opciones para mejorar los MHC que aumenten la resistencia de cada unidad a los vientos fuertes para evitar daños a la infraestructura del vecindario, tales como: ventanas, puertas, garajes y marcos adecuadamente protegidos; cubierta de techo resistente al viento; y equipo HVAC montado correctamente.

Refugios contra tormentas y tornados: para los MHC que carecen de acceso a un lugar seguro para refugiarse, el personal puede buscar opciones de refugios contra tormentas.

Resiliencia al calor extremo:

Como se detalla en el *Anexo C: Necesidad – Aumentar la resiliencia en áreas propensas a desastres*, y en la sección anterior (*¿Qué peligros importantes podrían afectar el(los) sitio(s) de su proyecto?*), los MHC en el condado de Fairfax también son desproporcionadamente vulnerables al calor extremo y al efecto Isla de Calor Urbano (UHI). La subvención PRICE Main se puede utilizar para un menú de opciones de resiliencia al calor que incluye lo siguiente:

Distribución efectiva de la ayuda: como ayudar a los hogares que califican a solicitar asistencia de refrigeración para los costos de aire acondicionado y equipos para unidades donde se necesita dicha asistencia.

Contactos y orientación de emergencia: como a quién llamar en casos de emergencias por enfermedades relacionadas con el calor, dónde están ubicados los centros de enfriamiento y cómo prepararse para el calor extremo.

Plantaciones de árboles resilientes: para mitigar el efecto UHI mediante la instalación de árboles resilientes y no invasivos en los sitios del MHC, según lo permitan las condiciones del sitio. Para maximizar los beneficios y la longevidad, la selección de árboles considerará específicamente especies resilientes y adaptables.

Techos y pavimentos frescos: incluida la exploración de opciones para aplicar revestimientos o materiales reflectantes a los techos para reducir el consumo de energía del hogar y a los pavimentos para reducir la temperatura de la superficie del suelo, lo que contribuye al efecto UHI.

Mejoras de eficiencia energética: incluida la climatización, mejoras en el aislamiento e instalaciones de bombas de calor u otros sistemas HVAC energéticamente eficientes, en coordinación con entidades como socios de vivienda comunitaria.

¿Cómo ayuda su propuesta a promover la Justicia Ambiental (como se define en la Sección I.A.4 de este NOFO)?

Esta propuesta busca promover la justicia ambiental al reducir la exposición desproporcionada a inundaciones, calor extremo, daños por tormentas, impactos en la salud ambiental de infraestructura y viviendas deficientes y otros peligros ambientales para los MHC del condado. Los MHC a menudo comprenden de manera desproporcionada hogares de LMI y comunidades de color, como se resume en la siguiente tabla. (Consulte el *Subfactor (b)(i): Descripción, gestión e impacto del proyecto – Descripción de los sitios del MHC* para obtener información demográfica y socioeconómica adicional).

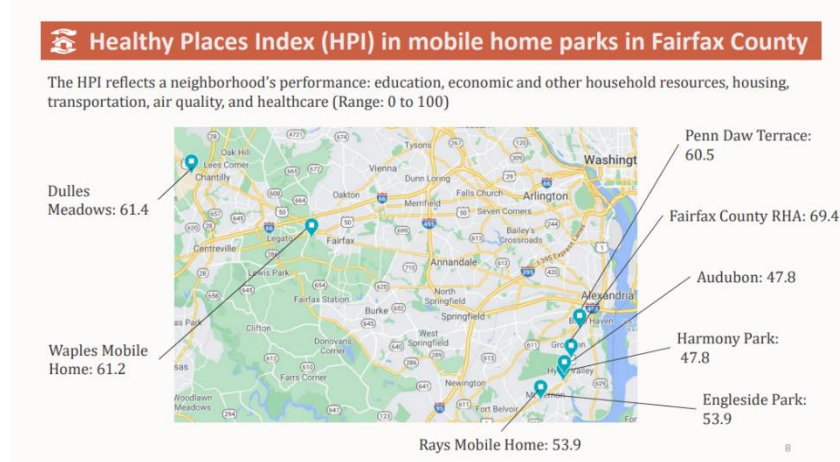
Tabla 3: Indicadores del Índice de Justicia Ambiental (Índice EJ) de la EPA de EE. UU.

Nombre	Dirección	Personas de color	Bajos ingresos	Inglés limitado	Menos que la educación secundaria
Audubon Estates	7930 Audubon Ave Alexandria, VA 22306	Percentil 92	Percentil 73	Percentil 88	Percentil 98
Harmony Place Mobile Home Park	8018 Richmond Highway 22306	Percentil 92	Percentil 73	Percentil 88	Percentil 98
Engleside Mobile Home Park	8500 Greenleaf Street, Alexandria, VA 22309	Percentil 78	Percentil 75	Percentil 57	Percentil 55
Rays Mobile Home Colony	106 Denfield Dr Alexandria VA 22309	Percentil 78	Percentil 75	Percentil 57	Percentil 55
Penn Daw Terrace	6240 Shields Ave 22303	Percentil 66	Percentil 34	Percentil 87	Percentil 58
Woodley Hill Estates	2800-3008 Camellia Dr Alexandria VA 22306	Percentil 84	Percentil 45	Percentil 91	Percentil 99
Waples Mill Estates	4308 Mobile Ct Fairfax VA 22030	Percentil 68	Percentil 28	Percentil 89	Percentil 63
Meadows of Chantilly	4200 Airline Parkway, Chantilly VA 20151	Percentil 87	Percentil 92	Percentil 94	Percentil 80

El Grupo de Trabajo sobre Viviendas Prefabricadas del condado de Fairfax presentó en 2020 el Índice de Lugares Saludables (HPI), que refleja la calidad de vida de un vecindario según indicadores ambientales y socioeconómicos. De los 8 MHC del condado, Harmony Place y Audubon Estates ocuparon el puesto más bajo. En Harmony Place, el 93% de los residentes son

hispanos/latinos.³⁵ Como se documenta a lo largo de esta narrativa, incluido el *Anexo C: Necesidad*, estas comunidades se han visto desproporcionadamente agobiadas por peligros ambientales como inundaciones, desbordes de alcantarillado sanitario, explosiones de gas natural³⁶ e infraestructura deficiente.³⁷

Figura 11: Iniciativas de Lugares Saludables en los MHC



El proyecto propuesto abordaría las injusticias ambientales relacionadas con inundaciones, calor y cortes de energía, como se detalla en el *Subfactor (b)(iii): Medio ambiente y resiliencia*. El proyecto también busca abordar la exposición a los peligros ambientales asociados con la infraestructura deficiente, como la infraestructura deficiente de gas natural, electricidad, alcantarillado y

agua, a través de la coordinación de servicios públicos cuando corresponda. Además, al reemplazar las unidades dañadas y degradadas construidas antes de 1976, el proyecto abordaría inherentemente peligros ambientales adicionales, como la exposición al moho y la contaminación del aire interior debido a electrodomésticos y materiales obsoletos.

Además de abordar los peligros ambientales, este proyecto busca enriquecer las diversas comunidades del condado de Fairfax al preservar las unidades de vivienda asequibles existentes y, lo más importante, priorizar la dignidad de los residentes del MHC al proteger los vínculos comunitarios existentes y prevenir el desplazamiento de los residentes. El condado de Fairfax busca garantizar la calidad de vida de todos los residentes, vecindarios y comunidades diversas, en consonancia con la política de equidad racial y social One Fairfax del condado.

iv. Subfactor (b)(iv): Participación comunitaria (10 puntos)

El 21 de noviembre de 2017, la Junta de Supervisores del condado de Fairfax publicó la política de equidad racial y social One Fairfax con el objetivo de considerar la equidad en la toma de decisiones y en el desarrollo y entrega de políticas, programas y servicios futuros. Entre los objetivos de One Fairfax se encuentra el compromiso de implementar políticas de vivienda que alienten a todos los que quieran vivir en Fairfax a poder hacerlo y la provisión de un espectro completo de oportunidades de vivienda en todo el condado.

En el centro de One Fairfax hay un compromiso con un enfoque totalmente inclusivo para la participación comunitaria. Como tal, One Fairfax es un cambio fundamental desde una fórmula

³⁵ [Encuesta comunitaria sobre el parque de casas móviles de Harmony Place: Resumen de hallazgos](#)

³⁶ [8 desplazados en incendio de casa móvil en Mount Vernon | wusa9.com](#)

³⁷ Blue Heron Leadership Group (2021). Evaluación de condiciones de Harmony Place Mobile Home Park.

de política única para todos a favor de un enfoque que implica establecer objetivos universales, evaluar el desempeño de la población general en relación con esos objetivos, así como los grupos y lugares que se desempeñan de manera diferente, comprender qué apoya e impide que los grupos alcancen sus objetivos y utilizar esa información para desarrollar e implementar estrategias específicas. Por lo tanto, el One Fairfax Equity Plan exige la participación de personas con experiencias vividas para informar las actividades propuestas utilizando un enfoque de impacto colectivo basado en el lugar para abordar los complejos problemas sociales y ambientales a gran escala.

Este enfoque se basa en un grupo de partes interesadas comprometidas a abordar un problema social o ambiental específico, y los resultados e implicaciones se discuten juntos. Incluye el sector público, privado y sin fines de lucro, y la comunidad. Para lograr un progreso significativo se requiere un cambio de sistemas, una mayor alineación y conexión entre muchas organizaciones y la comunidad como tomadores de decisiones. Para avanzar con éxito es necesario ampliar el trabajo eficaz en todas las organizaciones e identificar nuevas soluciones innovadoras.

En asociación con el Departamento de Servicios Comunitarios y Vecinales (NCS) del condado de Fairfax y su red de partes interesadas y socios contratados a través de su Programa de Iniciativa Vecinal (NIP), la FCRHA y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) del condado implementarán y coordinar el marco de participación comunitaria inclusiva en todo el condado para galvanizar a los más afectados. Trabajando desde una perspectiva de equidad, el NCS trabajará con socios externos, partes interesadas y la comunidad empresarial para desarrollar una capacidad de participación comunitaria inclusiva para mejorar la prestación de servicios y crear resultados equitativos para todos los residentes de viviendas prefabricadas. Al reunir a organizaciones sin fines de lucro, organizaciones comunitarias, organizaciones cívicas, comunidades interreligiosas y agencias del condado, estableceremos las mejores prácticas y desarrollaremos la capacidad del condado, la comunidad y las partes interesadas para involucrarse en una participación pública inclusiva. También evaluará y abordará las barreras (incluidos el transporte, el idioma, el acceso virtual y las brechas tecnológicas) a las oportunidades culturales, recreativas y sociales.

El NCS liderará la participación en todo el condado a través de funciones centralizadas para brindar orientación, herramientas, redes, análisis de datos y más capacidad, coordinará los esfuerzos y recursos de participación en todo el condado para garantizar un acceso comunitario justo y equitativo en todos los departamentos, establecerá esfuerzos de participación basados en el lugar y brindará asistencia técnica a crear un enfoque geográfico y poblacional basado en las necesidades individuales del MHC. La participación reflejará un grupo de residentes, que son representativos de la demografía de cada comunidad de viviendas prefabricadas (geografía, raza/etnicidad, edad, género y otras características demográficas con énfasis específico en aquellos que históricamente se han visto más afectados negativamente por las decisiones y aquellos que suelen ser marginados en estas conversaciones. Esto incluye personas de color, personas con bajos ingresos, dominio limitado del inglés y otros grupos tradicionalmente desatendidos.

La participación conectará a los residentes con oportunidades que fomenten el desarrollo de una economía inclusiva dentro de los MHC. Además, este enfoque de participación permitirá:

- Establecer y mantener la confianza con las comunidades de manera honesta y transparente;
- Considerar y respetar la historia, la cultura y el trauma;
- Promover y crear un gobierno accesible mediante el establecimiento de esfuerzos de colaboración con la comunidad para garantizar que los procesos de participación pública sean ampliamente accesibles para todos los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas para promover una participación significativa;
- Permitir comunicaciones comprometidas a través de una comunicación clara y abierta para obtener aportes públicos significativos, una amplia participación comunitaria y participación en el proceso de toma de decisiones; y,
- Poner un enfoque estratégico en convertir los MHC vulnerables en comunidades de oportunidades.

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

La propuesta de subvención PRICE del condado de Fairfax se centró en: comprender las necesidades de la comunidad y preservarla y revitalizarla; evaluar y mejorar la infraestructura; actividades de desarrollo; actividades de resiliencia y mitigación; vivienda y servicios de apoyo voluntarios; y las actividades de planificación y regulación se alinean claramente con una amplia variedad de nuestros planes y políticas comunitarias existentes, como se describe a continuación:

- *Plan estratégico para todo el condado:* Este es el documento estratégico general que rige las prioridades del condado de Fairfax, y la propuesta PRICE del condado es consistente con una variedad de resultados comunitarios en el Plan. Específicamente, la propuesta de subvención PRICE apoya:
 - **Oportunidad económica** mediante la promoción de la vitalidad económica en todas las comunidades;
 - **Empoderamiento y apoyo a los residentes que enfrentan vulnerabilidad** asegurando que los residentes de los MHC sean respetados, comprendidos y conectados;
 - **Medio ambiente y energía** mediante la promoción de la calidad de la tierra y políticas ambientales sólidas en los MHC; y
 - **Vivienda y habitabilidad del vecindario** mediante el fomento de viviendas asequibles y de calidad y el acceso a servicios que promuevan vecindarios saludables.
- *Plan estratégico de vivienda para toda la comunidad:* Este es el documento guía para la política de vivienda asequible en el condado de Fairfax y, entre otras cosas, exige el desarrollo de 15,000 nuevas viviendas netas asequibles para hogares que ganan el 60 por ciento del ingreso medio del área (AMI) o menos y ninguna pérdida neta del parque de viviendas asequibles existente en el condado, incluidos los MHC. La solicitud de subvención PRICE del condado, que prevé una variedad de actividades destinadas a preservar las oportunidades de vivienda asequible que existen en los MHC, está en línea con los objetivos de vivienda del condado.
- *Informe del Grupo de Trabajo para la Preservación de Viviendas Asequibles:* El Grupo de Trabajo para la Preservación de Viviendas Asequibles del condado de Fairfax hizo recomendaciones para la preservación de las viviendas comprometidas y asequibles del condado. El grupo de trabajo estableció específicamente el objetivo de preservar la

asequibilidad de las aproximadamente 1,750 oportunidades de vivienda que existen en los MHC. El grupo de trabajo reconoció que los MHC y los propietarios de viviendas prefabricadas en esas comunidades tienen desafíos y oportunidades únicos. Al hacerlo, el grupo de trabajo recomendó la creación de un grupo de trabajo específico de MHC para hacer recomendaciones que sirvan como base para la solicitud PRICE del condado.

- *Informe del Grupo de Trabajo sobre Viviendas Prefabricadas (MHTF)*: El MHTF estableció tres objetivos:
 - Preservar, a través de una variedad de medios, la asequibilidad de las aproximadamente 1,750 oportunidades de vivienda que existen en los ocho MHC en el condado de Fairfax, reconociendo que cada comunidad –y cada familia– tiene circunstancias únicas que requerirán un enfoque personalizado.
 - Brindar a los residentes del MHC la oportunidad de participar plenamente y beneficiarse de la vida cívica en el condado de Fairfax, de manera más crítica, pero no limitada, a las decisiones políticas que impactan directamente la sostenibilidad de su vivienda.
 - Brindar a los residentes de MHC la oportunidad de conocer sus derechos y limitaciones y brindar a los propietarios de MHC la oportunidad de conocer sus responsabilidades según la Ley de alquiler de lotes de viviendas prefabricadas de Virginia y otras regulaciones aplicables, políticas del condado y recursos disponibles para ayudarlos.
- *Plan Regional de Vivienda Justa del Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington*:
 - Aumentar la conciencia sobre las oportunidades existentes y futuras de propiedad de vivienda y alquiler asequibles en comunidades de color y otras comunidades vulnerables.
 - Aumentar la conciencia de la comunidad sobre los derechos de Vivienda Justa mediante el desarrollo y la provisión de nuevas actividades de capacitación y extensión sobre Vivienda Justa.
 - Hacer cumplir la Ordenanza de Derechos Humanos del condado de Fairfax a través de quejas iniciadas por pruebas que identifiquen áreas de preocupación.
 - Aumentar la accesibilidad de los servicios de vivienda justa para personas con discapacidades y para quienes el inglés no es su primer idioma.
 - Adoptar enmiendas al Plan Integral del condado de Fairfax que proporcionen herramientas e incentivos para la preservación tanto de las unidades multifamiliares asequibles en el mercado como de las comunidades de viviendas prefabricadas existentes.
- *Fairfax Resiliente: Plan de adaptación y resiliencia climática*: Esta propuesta contribuiría a la implementación de varias estrategias en el plan de resiliencia climática del condado, incluidas las siguientes: CRC.2a: Ayuda y servicios comunitarios para la resiliencia; CRC.2b: Educación y orientación sobre resiliencia climática; CRC.3a: Plan de reducción del riesgo de inundaciones; CRC.3b: Diseño, desarrollo, actualizaciones y prácticas resistentes al calor; CRC.3c: Plantaciones de árboles específicos; RIB.1b: Resiliencia a inundaciones del edificio gubernamental del condado y otras instalaciones; RIB.2a: Defensor y socio de la resiliencia energética; AE.2a: Infraestructura verde para la resiliencia; IAP.3b: Oportunidades de financiación federal

y estatal para la resiliencia; IAP.4b: Desarrollar la capacidad del personal del condado para liderar la planificación e implementación de la resiliencia climática.

ANEXO E: CAPACIDAD (Máximo 20 puntos)

El gobierno del condado de Fairfax sirve a la jurisdicción más grande del Commonwealth de Virginia y cuenta con una sólida gama de agencias que tienen un historial comprobado en la gestión de proyectos de obras públicas a gran escala durante décadas. Específicamente para el trabajo propuesto bajo la subvención PRICE, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) del condado de Fairfax tiene una larga experiencia en la gestión de proyectos de mejora comunitaria, desde mejoras de infraestructura financiadas por CDBG en Áreas de Conservación, hasta el desarrollo y rehabilitación de centros comunitarios, hasta la construcción de nuevas comunidades de viviendas asequibles.

Ejemplos de proyectos recientes y relevantes administrados por HCD y sus agencias asociadas del condado incluyen:

- *Centro comunitario de Hybla Valley*: el condado compró un antiguo club de tenis cubierto en una parte del condado que está rodeada en gran parte por los MHC Harmony Place y Audubon. Utilizando CDBG y dólares locales, el condado renovó y convirtió las instalaciones en un centro comunitario de 50,000 pies cuadrados que atiende a los residentes de LMI del área con recreación activa y actividades de bienestar, habilidades laborales y programación juvenil después de la escuela, entre otros servicios.
- *Renovaciones de Murraygate Village Apartments*: La FCRHA y el condado gestionaron la renovación total de este complejo de apartamentos asequibles de 200 unidades propiedad de la FCRHA. Murraygate Village está ubicado junto al MHC Audubon y es el hogar de familias trabajadoras de LMI. La FCRHA utilizó una combinación de dólares locales y federales junto con créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (LIHTC). Las actividades de renovación incluyeron nuevas ventanas, cocinas y baños, y la conversión de un sistema de caldera central a sistemas climáticos con medición individual. HCD pudo llevar a cabo la renovación sin tener que trasladar a los residentes fuera del sitio, con lo que se redujo la interrupción que un proyecto tan grande y complejo habría tenido en sus vidas diarias.
- *Actualizaciones de eficiencia energética de la sede de la FCRHA*: La FCRHA y la Oficina de Coordinación Ambiental y Energética del condado se asociaron para realizar importantes mejoras en la eficiencia del edificio de oficinas antiguo de la década de 1980 de la FCRHA. Las mejoras incluyeron la instalación de un gran panel solar en el techo, polarizado de ventanas, conversión a bombillas LED y un nuevo sistema HVAC.

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

HCD ha administrado con éxito una variedad de subvenciones de HUD, incluidas subvenciones de derechos CDBG, HOME y ESG, subvenciones CDBG-DR y CDBG-CV, subvenciones CoC y préstamos de la Sección 108. Por ejemplo, el condado ha recibido más de 298 millones de dólares de CDBG y 78 millones de HOME, y ha gastado fondos para apoyar numerosas instalaciones públicas del condado, viviendas de alquiler y propiedad de viviendas asequibles, servicios públicos, vivienda justa y actividades de rehabilitación. Los beneficiarios incluyeron personas y hogares de LMI, incluidos adultos mayores, personas con discapacidades, personas sin hogar crónicas o frecuentes y niños. HUD supervisó el programa HOME en 2018 y los programas CDBG/CDBG-CV en 2022 y no surgieron hallazgos ni inquietudes. Además, las agencias asociadas del HCD también tienen experiencia en el uso de fondos de subvenciones de

una amplia variedad de otras agencias federales, incluidos los Departamentos de Transporte de EE. UU.; Salud y Servicios Humanos, y Justicia.

¿Quién es su personal clave?

HCD liderará la ejecución de las actividades de preservación de viviendas prefabricadas, que se pondrán en marcha con los fondos del concurso PRICE Main. El condado de Fairfax ha comprometido un nuevo puesto de Coordinador de Viviendas Prefabricadas bajo la División de Desarrollo de Viviendas Asequibles (AHD) para supervisar el programa. Este puesto gestionará todas las actividades, cronogramas y participación de la comunidad, y se asociará con la División de Gestión de Subvenciones (GMD) de HCD para garantizar el cumplimiento de los requisitos de subvención PRICE. El puesto también supervisará toda la coordinación interinstitucional con la organización asociada. Los compromisos interinstitucionales incluyen los departamentos de Obras Públicas y Servicios Ambientales (DPWES), Planificación y Desarrollo (DPD) y la Oficina de Coordinación de Energía y Medio Ambiente (OEEC).

El liderazgo del HCD apoyará al nuevo puesto de Coordinador de Viviendas Prefabricadas con la programación, la toma de decisiones y el cumplimiento de la gestión de subvenciones de la siguiente manera:

- Director de la agencia, Thomas Fleetwood
- Directora adjunta de Financiamiento y Desarrollo Inmobiliario, Anna Shapiro
- Directora de AHD, Meghan Van Dam
- Coordinador del Programa de Viviendas Prefabricadas de AHD - Pendiente
- Director de la División de Diseño, Desarrollo y Construcción, Mark Buenavista
- Directora del programa GMD, Sharon Shields
- Directora asociada de GMD, Laura Lazo
- Servicios Centrales (División de Finanzas), directora de división, Erin Kozanecki
- One Fairfax, Marwan Mahmoud

Como se mencionó anteriormente, HCD se asociará con NCS, quien actuará como líder y experto en la materia en la participación comunitaria:

- NCS, directora adjunta, Pallas Washington
- NCS, directora de la División de Participación Inclusiva e Intervención Comunitaria, Norma López

El DPD guiará a HCD y brindará experiencia en la materia para todas las actividades de planificación relacionadas con los estudios y enmiendas del Plan Integral y la Ordenanza de Zonificación:

- Personal de la División de Administración de Zonificación del DPD
- Personal de la División de Planificación del DPD

OEEC y DPWES brindarán experiencia en la materia a los componentes ambientales y de resiliencia de la subvención, relacionados con evaluaciones de peligros y esfuerzos de mitigación:

- DPWES, Gestión de Aguas Pluviales, especialista en Gestión de Emergencias, Chase Suddith
- OEEC, Planificadora IV (Fairfax Resiliente), Allison Homer.

¿Cuál es su experiencia promoviendo la equidad racial?

En 2023, HCD llevó a cabo actividades de divulgación dirigidas a residentes de viviendas de alquiler asequibles comprometidas y de origen natural para informar una nueva Política que busca preservar las unidades asequibles existentes si se someten a una reurbanización (la Política de Preservación). El objetivo de la divulgación fue asegurar que las poblaciones que puedan verse afectadas por la Política de Preservación pudieran ayudar a formularla y retroalimentarla. Los residentes a menudo enfrentan diversas barreras para participar en el proceso de uso de la tierra, como barreras del idioma, ubicación y horario de las reuniones, y falta de cuidado infantil y/o transporte. El personal de HCD y NCS utilizó datos y conocimientos de comunidades potencialmente afectadas para informar las ubicaciones de las distintas reuniones. Una serie de tres reuniones en áreas con concentraciones de hogares de ingresos bajos y moderados. Los horarios de las reuniones se basaron en los comentarios de los miembros de la comunidad sobre cómo esto ha impactado su capacidad para participar en el pasado. El personal organizó el cuidado de niños, el transporte hacia y desde las reuniones y los servicios de traducción para eliminar las barreras a la participación de los residentes.

HCD también está alineado con múltiples áreas de enfoque de la Política One Fairfax. One Fairfax tiene como objetivo garantizar que todas las políticas, programas y servicios del condado consideren y aborden las necesidades de poblaciones diversas, incluidas la raza, el origen étnico, el género, la discapacidad y el nivel de ingresos, como un compromiso para enfrentar las desigualdades sistémicas, fomentar la inclusión y promover la justicia en toda la comunidad. Por ejemplo, un área de enfoque de la Política One Fairfax establece el objetivo de lograr “políticas de vivienda que alienten a todos los que quieran vivir en Fairfax a poder hacerlo, y la provisión de un espectro completo de oportunidades de vivienda en todo el condado”. Otra área de enfoque de la Política One Fairfax establece el objetivo de lograr “vecindarios que apoyen a todas las comunidades e individuos a través de redes sociales sólidas, confianza entre vecinos y la capacidad de trabajar juntos para lograr objetivos comunes que mejoren la calidad de vida de todos en el vecindario.” En consonancia con las dos áreas de enfoque antes mencionadas, los fondos de subvención PRICE se utilizarán para respaldar actividades de enmienda de la ordenanza de zonificación y del plan integral, especialmente actividades de participación comunitaria, para abordar mejor las necesidades de los MHC y brindar acceso a recursos que respalden la estabilidad de la vivienda, el cumplimiento del código y la seguridad.

¿Cuál es su experiencia al completar revisiones ambientales?

El personal de la Oficina de Coordinación Ambiental y Energética (OEEC), HCD y el Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) del condado de Fairfax está familiarizado con la revisión de documentos NEPA para proyectos estatales y federales relacionados con mejoras de transporte e infraestructura, nuevas instalaciones de capital y vivienda y otros desarrollos relacionados. El DPD es la agencia líder en la realización de estas revisiones como parte del proceso de uso y titularidad de la tierra, solicitando comentarios de varias agencias del condado; los comentarios están relacionados principalmente con la coherencia con el Plan Integral, el Código del Condado, el Código Estatal y otras políticas y documentos adoptados por la Junta de Supervisores. El DPD realiza revisiones de evaluaciones ambientales, declaraciones de impacto ambiental, revisiones de impacto ambiental y determinaciones de coherencia de zonas costeras. HCD realiza revisiones de acuerdo con 24 CFR Parte 58 para viviendas e instalaciones comunitarias que reciben fondos federales. Además, el personal tiene en cuenta los documentos de la NEPA al tomar decisiones sobre necesidades futuras de planificación e infraestructura.

¿Están familiarizados con los requisitos federales transversales?

El Departamento de Finanzas del gobierno del condado de Fairfax administra una política de gestión de subvenciones en todo el condado para todos los fondos recibidos a través de fuentes de subvenciones federales, estatales y otras privadas. Esta política describe las responsabilidades de los departamentos del condado que reciben asistencia financiera y los procedimientos a seguir para garantizar una administración coordinada y eficiente de todas las subvenciones del condado. La póliza cumple con 2 CFR Parte 200 – Guía uniforme. El condado de Fairfax también ha adoptado una política de adquisiciones que incluye estándares de adquisiciones para concesiones de subvenciones federales para garantizar el cumplimiento de 2 CFR Parte 200.318 – 327, incluido el cumplimiento de los estándares laborales de Davis-Bacon para contratistas y subcontratistas cuando corresponda.

HCD sigue estas políticas y requisitos de subvenciones federales en relación con la aceptación de fondos federales. Por ejemplo, HCD también cumple con la revisión ambiental; Build America, Buy America; promover afirmativamente la vivienda justa; asistencia contra el desplazamiento y reubicación; anti-lobbying; antidiscriminación, y requisitos de pintura a base de plomo que son obligatorios para CDBG o actividades de HOME. HCD también participa en el proceso de auditoría única anual del condado para fondos federales.

ANEXO F: IGUALACIÓN O APALANCAMIENTO (Máximo 5 puntos)

El condado de Fairfax aprovechará al menos aproximadamente \$8.5 millones de fuentes de financiamiento locales, federales y de otro tipo para las actividades descritas en esta solicitud durante el periodo de desempeño.

Como se menciona en el *Anexo D. Subfactor (b)(i): Descripción, gestión e impacto del proyecto*, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) del condado de Fairfax y la Autoridad de Vivienda y Reurbanización del Condado de Fairfax (FCRHA) buscan establecer una subvención para la rehabilitación de viviendas y un programa de mejora que se pondrá a prueba en Harmony Place y luego se expandirá a otros MHC. El programa de subvenciones se identifica anualmente en el Plan de acción para el programa CDBG del condado a partir del año fiscal 2023.³⁸ El saldo actual de financiación para este programa es de \$491,064 con una asignación anual planificada de \$240,000 de fondos CDBG. Estos fondos proporcionarían un apalancamiento de financiamiento adicional para el programa de \$1,931,064 durante el periodo de ejecución de la subvención PRICE. La asignación anual de \$240,000 entre el año fiscal 2025 y el año fiscal 2030 depende de que las subvenciones CDBG de HUD sean iguales a la concesión del año fiscal 2024. Las reducciones en la adjudicación anual podrían hacer que el financiamiento de apalancamiento se ajuste según el monto de la adjudicación CDBG y otros requisitos del programa.

El condado de Fairfax también aprovechará \$3,750,000 millones en fondos de Amazon IMPACT Reach para respaldar los recursos financieros propuestos para que los compradores de viviendas en MHC adquieran una casa por primera vez, también descrito en el *Anexo D. Subfactor (b)(i)*. Los usos de estos fondos pueden incluir apoyos como compensación/recompra de unidades, asistencia para la reubicación, asistencia para el pago inicial y educación para compradores y propietarios de viviendas.

El condado de Fairfax también aprovechará los fondos para el Programa de Iniciativa Vecinal (NIP) y la programación Vecindario de Oportunidad (ON) para implementar y coordinar el marco de participación comunitaria inclusiva en todo el condado para mejorar la prestación de servicios y crear resultados equitativos para todos los residentes de viviendas prefabricadas. El programa reúne a organizaciones sin fines de lucro, organizaciones comunitarias, organizaciones cívicas, comunidades interreligiosas y agencias del condado para establecer mejores prácticas; desarrolla la capacidad del condado, la comunidad y las partes interesadas para involucrarse en una participación pública inclusiva, y evalúa y aborda las barreras (incluido el transporte, el idioma, el acceso virtual y las brechas tecnológicas) para las oportunidades culturales, recreativas y sociales. En total, los programas NIP y ON movilizarían aproximadamente \$2,794,500 de financiamiento.

³⁸ Plan de acción de un año propuesto para el año fiscal 2024 del condado (año fiscal federal 2023): [fairfaxcounty.gov/housing/sites/housing/files/Assets/Documents/Consolidated Plan/FY2024One-Year-Action-Plan.pdf](https://fairfaxcounty.gov/housing/sites/housing/files/Assets/Documents/Consolidated%20Plan/FY2024One-Year-Action-Plan.pdf)

Anexo G: EFECTO A LARGO PLAZO (Máximo 10 puntos).

La asequibilidad a largo plazo es el objetivo de cualquier esfuerzo de preservación emprendido por el condado de Fairfax. Para las propiedades que seguirán funcionando como viviendas de alquiler, el condado de Fairfax buscará periodos de asequibilidad que excedan los 30 años, con una fuerte preferencia por el plazo más largo posible. En el proceso de otorgar préstamos a largo plazo para la preservación, la FCRHA busca los mejores términos posibles para extender la asequibilidad más allá de lo documentado a través de derechos de preferencia, arrendamientos de terrenos y otros medios. Si bien los periodos de asequibilidad son el medio principal para obtener asequibilidad a largo plazo, estos otros mecanismos sirven como respaldo para garantizar que la FCRHA esté bien posicionada para crear asequibilidad a largo plazo cuando sea posible. Los compromisos y restricciones de asequibilidad a largo plazo brindan a los residentes precios estables que no están sujetos a los mismos aumentos de precios que las viviendas de alquiler a precio de mercado. Un compromiso sólido con los residentes ayudará a la FCRHA a determinar los niveles de alquiler apropiados para los residentes en una propiedad que recibe fondos.

Las oportunidades de propiedad de vivienda se evaluarán y buscarán a través de diversos medios. La financiación de la subvención PRICE dará como resultado que el condado de Fairfax pueda ayudar a los residentes en posibles oportunidades de propiedad de vivienda que surjan, ya que tienden a surgir rápidamente y requieren fondos disponibles para ejecutarse. En un mercado inmobiliario fuerte como el del condado de Fairfax, es esencial tener amplios fondos disponibles para responder a estas oportunidades de manera oportuna y competir con inversionistas que buscan ganancias a través de aumentos de alquileres y/o reurbanización de los MHC. Se explorarán opciones creativas de propiedad de vivienda, incluidos potencialmente los fideicomisos de tierras comunitarias. La subvención PRICE permitiría al condado de Fairfax proporcionar financiación a los residentes que deseen ser propietarios del terreno bajo su casa cuando surja la oportunidad de hacerlo, con lo que se garantiza el autogobierno de la propiedad y la asequibilidad a largo plazo.

El condado de Fairfax no sólo está comprometido a preservar la asequibilidad de las propiedades, sino también a mejorar las condiciones de vida mediante una cuidadosa consideración de las condiciones físicas de una propiedad y las necesidades de los residentes. Evaluar las necesidades de las MHC requerirá una sólida coordinación con los residentes para inspeccionar las viviendas prefabricadas, discutir las preocupaciones prioritarias con los residentes y asignar recursos de manera equitativa y eficiente. La financiación de la subvención PRICE ayudará al condado de Fairfax a llegar y ayudar a un mayor número de residentes de MHC de lo que sería posible de otra manera. Al proporcionar fondos para mejoras físicas o reemplazos de viviendas, según sea necesario, el condado podrá mejorar un mayor número de vidas mediante mejores condiciones de vida. La calidad del hogar no sólo afecta la seguridad física, sino también puede tener impactos consiguientes en la salud mental y el bienestar. Las viviendas deficientes pueden perjudicar el desarrollo de los niños y contribuir al malestar psicológico.

Los MHC son vulnerables a tormentas que aumentan en intensidad y frecuencia con el tiempo, que no sólo dañan físicamente la estructura sino que también pueden ser una fuente importante de estrés para los residentes. Las mejoras de infraestructura detalladas en el Anexo D ayudarán a mejorar la resiliencia relacionada con inundaciones, viento, cortes de energía y calor extremo. Mejorar la resiliencia y la seguridad de los MHC ayudará a proteger los hogares de los

residentes, reducirá la necesidad financiera de repararlos después de sufrir daños y puede proporcionar una mayor sensación de seguridad y estabilidad. Las estructuras envejecidas también pueden estar exponiendo actualmente a los residentes al moho y otros tipos de contaminación del aire interior debido a electrodomésticos y materiales obsoletos. Estas condiciones pueden provocar una variedad de efectos sobre la salud a corto y largo plazo. Es posible que sea necesario reemplazar las unidades construidas antes de 1976 para brindar el mayor beneficio a los residentes. Esto mejoraría la salud física de los residentes y reduciría el estrés asociado con condiciones de vida deficientes e insalubres.

La asequibilidad estable y a largo plazo de los MHC a través de restricciones a largo plazo u oportunidades de propiedad de vivienda, junto con mejoras físicas o el reemplazo de unidades degradadas, mejorará la sostenibilidad financiera de los MHC. La financiación de la subvención PRICE ayudará al condado de Fairfax a realizar grandes inversiones por adelantado para mejorar la salud física y financiera de los MHC, y de esta forma reducir la necesidad de mayor asistencia federal. El condado de Fairfax se encuentra en una ubicación muy deseable, lo que se refleja en la fortaleza del mercado inmobiliario. Como se indica en esta solicitud, los MHC en el condado de Fairfax se han vendido a inversores, lo que puede generar aumentos sustanciales en los alquileres de las viviendas y otros costos para los residentes. Es menos probable que las comunidades y los residentes financieramente estables requieran asistencia federal en el futuro. Los niveles de asequibilidad que están sujetos a aumentos de tasas de mercado inestables e inconsistentes pueden aumentar la necesidad de que los residentes dependan de otros programas de asistencia federal. Mejorar la resiliencia de las casas ante las tormentas mejorará la vida de los residentes y también reducirá la probabilidad de efectos desastrosos en los vecindarios cuya resolución podría requerir asistencia federal.

Históricamente, los MHC han proporcionado viviendas asequibles para aquellos que podrían verse excluidos de otras áreas del condado de Fairfax, ya que los alquileres y los valores de las propiedades continúan aumentando y los salarios permanecen relativamente estancados. Los MHC del condado de Fairfax están ubicados en áreas con vulnerabilidades socioeconómicas desproporcionadas, y los datos del censo muestran que las vulnerabilidades socioeconómicas son mayores entre las poblaciones negras/afroamericanas e hispanas. La subvención PRICE ayudará a las poblaciones vulnerables buscando estabilizar los alquileres, fomentando la propiedad de vivienda y proporcionando reparaciones muy necesarias a las viviendas. Estas medidas ayudarán a reforzar la salud financiera, física y mental de los residentes desatendidos que históricamente no han podido aprovechar los beneficios del éxito económico del condado de Fairfax. A medida que el condado de Fairfax ha atraído nuevos residentes, empresas y desarrollos, la asequibilidad ha disminuido y ha dejado a muchos en situaciones financieras extremas. Históricamente, muchas poblaciones vulnerables también han quedado fuera de la participación pública con los líderes y el personal del condado, ya que enfrentan más barreras para la participación que muchos de los residentes que normalmente participan. Un compromiso comunitario sólido y reflexivo con los residentes de los MHC ayudará a incorporarlos e iniciar conversaciones importantes sobre sus necesidades como residentes y las de sus comunidades. La subvención PRICE permitirá al condado de Fairfax invertir en los MHC para promover la asequibilidad, la propiedad de vivienda y la resiliencia a largo plazo entre poblaciones que históricamente han estado desatendidas.

Archivos adjuntos requeridos

Nota: Los archivos adjuntos no cuentan para el límite de páginas de la solicitud.

Anexo A. Fomento de la equidad racial

En 2017, el condado de Fairfax firmó un Memorando de entendimiento con siete jurisdicciones vecinas para desarrollar un Análisis Regional de Impedimentos (RAI). Cuando esté terminado, el RAI será un plan de cinco años que incluirá objetivos y acciones para ayudar a revertir los patrones de segregación y aumentar el acceso a vecindarios de oportunidades en toda el área metropolitana de Washington, D.C. El RAI marca la primera vez en 25 años que las jurisdicciones locales colaboraron para crear un plan conjunto para la región. Como parte del RAI, se realizaron análisis integrales que describen los patrones de vida de los hogares del condado de Fairfax por raza y origen étnico. Si bien los datos reflejan la comunidad en general, incluyen a las familias que se esperaba que se beneficiaran de los servicios relacionados con la movilidad como parte de esta subvención.

Barreras potenciales para personas o comunidades de color. Los hallazgos de los análisis realizados como parte del RAI indican que, aunque los hogares del condado de Fairfax tienen un acceso sustancial a áreas de baja pobreza en general, existen disparidades raciales y étnicas. En general, los hogares blancos viven en vecindarios con tasas de pobreza más bajas, mientras que los hogares hispanos y negros viven en áreas de mayor pobreza. Hallazgos de desproporciones similares indican que los hogares blancos tienen más probabilidades de vivir en vecindarios ambientalmente saludables en comparación con otras razas. Además, los datos indican que los hogares hispanos y negros tienen más del doble de probabilidades de sufrir una carga de costos severa que los hogares blancos en el condado de Fairfax. Puesto que los análisis realizados como parte del RAI son extensos, estos hallazgos y otros se utilizarán para guiar los esfuerzos relacionados con la movilidad en la vivienda.

Medidas para prevenir, reducir o eliminar estas barreras. Como parte de One Fairfax (descrito en la Narrativa E_HUD-52515_VA019), el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) del condado de Fairfax adoptó un plan de impacto en la equidad. Este plan identifica objetivos y estrategias de la agencia para promover la equidad, incluida la mejora de las políticas de vivienda asequible y las prácticas administrativas; preservar las viviendas asequibles existentes; producir viviendas de forma agresiva, y garantizar el acceso equitativo a una gama de oportunidades asequibles de alquiler y propiedad de vivienda. En relación con la movilidad de viviendas, la FCRHA utilizará vales para aumentar las opciones de viviendas asequibles para personas de color en áreas de altas oportunidades del condado. Esto se logrará principalmente mediante la implementación de estándares de pago de submercado en el programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV).

Anexo B. Marketing afirmativo

Marketing afirmativo. El condado de Fairfax es rico en diversidad, lo que requiere un marketing que conecte con el público objetivo de su cultura. La FCRHA comercializará afirmativamente los servicios de movilidad proporcionados a través de esta subvención combinando datos del mercado de consumo (demografía, estilos de vida,³ la Narrativa K_HUD-52515_VA019 patrones de medios) con aportes de la comunidad para determinar los mensajes y oportunidades de medios que conectarán con la audiencia objetivo. La FCRHA comercializará el programa de movilidad utilizando: (1) activos de medios propios que incluyen un sitio web y una cuenta de Facebook; (2) medios de comunicación propiedad del sistema gubernamental más amplio del condado de Fairfax, que incluye aproximadamente 50 cuentas de redes sociales propiedad de varias agencias gubernamentales locales; sus propios activos en español; equipos de producción de Fairfax Channel 16 para crear videos para redes sociales y otros videos culturalmente competentes, y oportunidades de señalización propiedad del condado; y (3) trabajadores de extensión del Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios y del Departamento de Salud del condado de Fairfax que son miembros confiables de la comunidad conectados con influencers locales prominentes, incluidos líderes religiosos, miembros de la comunidad y otros.

El personal de la FCRHA colaborará con los trabajadores de extensión de estas agencias para conectarse con personas a las que de otro modo no se podría llegar mediante las estrategias típicas de los medios. El cuerpo de trabajadores de extensión recibirá un conjunto de herramientas de materiales, desarrollado por la FCRHA, para compartir con influencers locales y ayudarlos a promover el programa en su propio trabajo comunitario. El conjunto de herramientas podría incluir materiales para compartir en WhatsApp, WeChat y otros grupos de mensajes de texto; miniartículos para folletos, boletines o sitios web comunitarios o de corte religioso, y publicaciones en redes sociales. La FCRHA también colaborará con trabajadores de extensión para identificar a líderes comunitarios que podrían entrevistarse con los medios y proporcionar la voz de un tercero "confiable".

La máxima prioridad de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) en asociación con el Departamento de Servicios Comunitarios y Vecinales (NCS) del condado de Fairfax será ampliar las oportunidades y el acceso a viviendas prefabricadas a los residentes existentes y potenciales nuevos más allá de los vecindarios dominados por su propia raza o identidad étnica. Según el perfil demográfico y el índice de vulnerabilidad del condado, el objetivo del marketing afirmativo será concienciar a los afroamericanos de que hay viviendas prefabricadas disponibles para ellos en todo el condado de Fairfax. Haremos que los asiáticos y los hispanos tomen conciencia de que disponen de viviendas prefabricadas fuera de los enclaves en los que se han desarrollado concentraciones. Además de ampliar las opciones de viviendas prefabricadas de los caucásicos para incluir vecindarios racialmente integrados.

En coordinación con la Oficina de Programas de Derechos Humanos y Equidad (OHREP), el personal de HCD y NCS trabajará con los productores del Canal 16, la estación de televisión local del condado, a fin de producir un video para que lo vean los residentes. El enfoque de la campaña es resaltar varios vecindarios de viviendas prefabricadas y servicios que se ofrecen en el condado, presentando a los espectadores y alentándolos a visitar esas áreas y, en el proceso, brindándoles una gama más amplia de opciones de vivienda y vecindarios para considerar al buscar un hogar.

Ampliar los lugares donde las personas buscan vivienda requiere una campaña publicitaria continua y a largo plazo para que todos sean conscientes de que pueden mudarse a cualquier lugar del condado de Fairfax. Una campaña de este tipo para ampliar las opciones de vivienda puede incluir el uso de artículos en periódicos locales, anuncios gráficos, anuncios de servicio público en radio y televisión, redes sociales, Internet, centros comunitarios, edificios de servicios humanos y los sitios web del condado de Fairfax. La idea es cambiar la mentalidad para considerar viviendas prefabricadas en todo el condado de Fairfax, en lugar de limitar su búsqueda.

Anexo C. Fomento afirmativo de la vivienda justa

Fomento afirmativo de la vivienda justa (AFFH). Como se señaló anteriormente, el condado de Fairfax participa en el desarrollo de un análisis regional de impedimentos. Este enfoque regional coordinado y sistemático es fundamental ya que las barreras a la vivienda justa no siguen límites jurisdiccionales estrictos y los residentes se desplazan por toda la región. Actualmente, el plan incluye objetivos y estrategias específicas para el condado de Fairfax, así como para la región de Washington, D.C. Se prevé que el plan se presente a HUD hacia finales de 2023 y, una vez finalizado, será uno de los pocos planes regionales en el país que fomentará afirmativamente la vivienda justa. El RAI se alinea directamente con la política One Fairfax y se basó en una sólida participación comunitaria para identificar objetivos y estrategias significativas.

Es importante destacar que los objetivos regionales, así como los objetivos específicos del condado de Fairfax identificados en el RAI, apoyan la movilidad de viviendas y garantizan que todos los hogares, independientemente de su raza o etnia, tengan acceso a vecindarios de altas oportunidades. Una de las estrategias regionales clave es ampliar los programas de vales de vivienda financiados localmente, aumentar la escala y el alcance de los programas de movilidad de vivienda y mejorar la portabilidad de los vales entre jurisdicciones. Otra estrategia clave identificada en el RAI es alentar a los propietarios a reducir, eliminar o compensar las tarifas de solicitud para los usuarios de vales y seguir las pautas de HUD sobre el uso de antecedentes penales en la selección de inquilinos, para promover aún más la movilidad habitacional.

El condado de Fairfax también ha adoptado ocho objetivos específicos del condado para abordar aún más las barreras descritas en el plan de vivienda justa. Los objetivos locales están alineados y son complementarios a los objetivos regionales. Además, se establecieron a partir de los comentarios de la comunidad y se desarrollaron en colaboración con otros departamentos del condado de Fairfax y la comunidad. Los objetivos del condado de Fairfax incluyen la adopción de estándares de pago escalonados y de submercado para alinearse con los alquileres del mercado y aumentar el acceso a áreas de mayor oportunidad para quienes tienen vales. Este es el mismo objetivo descrito en el plan One Fairfax para HCD y descrito en el Plan MTW de la FCRHA. El progreso logrado en las metas regionales, así como en las metas locales del condado de Fairfax, se informará anualmente a la Oficina del Ejecutivo del condado de Fairfax y al equipo de One Fairfax, y se describirá en el plan One Fairfax del condado.

Alineación del plan estratégico: Si se otorga, esta subvención apoyaría y ayudaría directamente a promover la justicia en materia de vivienda al ofrecer específicamente servicios de apoyo a familias en áreas de mayor pobreza del condado. Es importante destacar que la subvención se alinea con las estrategias de la FCRHA para promover la equidad bajo la política One Fairfax, así como con los objetivos articulados en el RAI. Además de brindar un mayor nivel de apoyo a las familias de MFH, el trabajo de esta subvención también ayudará a fomentar relaciones más sólidas con los propietarios y administradores de propiedades del MHC en el condado de Fairfax. Esto será de enorme valor para reducir las barreras a la vivienda justa, garantizar una mayor diversidad en todas las áreas del condado y crear nuevas oportunidades de alquiler para hogares de bajos ingresos.

Un nuevo informe, escrito por la Universidad de la Mancomunidad de Virginia, señala que en el norte de Virginia las posibilidades de vivir hasta los 75 años dependen del lugar donde se vive, la raza y el origen étnico.⁴ Si se reconoce que la vivienda es fundamental para la salud, esta

oportunidad de subvención permitirá a la FCRHA proporcionar los recursos individualizados que las familias necesitan para mudarse a áreas de oportunidad que normalmente tienen más recursos, como alimentos frescos, vecindarios transitables, parques y más, todo lo cual puede influir en los resultados de salud. Además de alinearse con el objetivo estratégico de HUD, el uso propuesto de esta subvención se alinea fuertemente con los objetivos de salud pública local, incluido el Plan de mejora de la salud comunitaria del condado de Fairfax y el Plan estratégico para todo el condado de Fairfax.

Anexo D: Documentación de los solicitantes elegibles según la Sección III. D. de este NOFO

Anexo E: Cartas de evidencia de asociación según la Sección III. D. de este NOFO, según corresponda

Anexo F: Documentación de igualación o apalancamiento según la Sección III. C. de este NOFO, según corresponda

Anexo G: Certificaciones de solicitud y formularios estándar según las Secciones IV. B. y Apéndice B de este NOFO

Anexo H: Resumen de los comentarios recibidos para la solicitud publicada y lista de comentaristas por nombre/organización según la Sección VI. E. de este NOFO