



GARLAND

Política de incentivo para mejoras al hogar

La política a continuación aplica al Programa de Incentivo para Mejoras al Hogar.

Vecindarios dinámicos y Centros comerciales

El objetivo del Programa de Incentivo para Mejoras al Hogar es de animar a los dueños de casa hacer mejoras al exterior de sus hogares. Las metas incluyen prevenir el deterioro urbano, mejorar los valores de la propiedad, inspirar a los propietarios aledaños a reinvertir, e incrementar la atracción competitiva de los vecindarios de Garland.

Para calificar según el Programa de Incentivo para Mejoras al Hogar, el valor mínimo de las mejoras es de \$1,000. El solicitante recibirá un reembolso en efectivo del 50 % del costo total de la renovación, hasta \$10,000.

Requisitos para calificar para el programa

Deberá reunir todos los criterios a continuación:

- Ser una vivienda unifamiliar dentro de los límites de la ciudad de Garland
- El valor tasado total del inmueble, según la DCAD [Oficina de Tasación del Condado de Dallas] no puede ser más de \$250,000
 - El "valor de mercado" de la DCAD es el valor que se utiliza para evaluar todas las solicitudes en términos de este requisito.
- La vivienda deberá haber sido construida hace por lo menos 30 años
- La vivienda no puede ser una casa móvil, un dúplex, o una casa adosada
- Si la vivienda es un inmueble para alquiler, el dueño debe estar inscrito con la Oficina de Cumplimiento de Códigos [Code Compliance] como participante activo en el programa de Capacitación para Certificación como Arrendador [Landlord Certification Training]
- El Solicitante deberá estar al día con todos los pagos de impuestos a la propiedad y de servicios públicos
- No se dará consideración a ningún trabajo hecho antes de que se apruebe la solicitud

Mejoras y mejoramientos de calidad que califican

1. Reinstalación de tejas en el techo, usando tejas de 30 años
 - a. Para calificar, se deberá reemplazar un mínimo del 50 % de la superficie del techo
 - b. Se deberá incluir el historial de reclamos del techo.
2. Reemplazar las ventanas con ventanas de uso eficiente de energía
 - a. Para calificar, se deberá reemplazar un mínimo del 50 % de todas las ventanas de la vivienda
 - b. En el caso de reemplazar menos del 100 % de las ventanas, las ventanas seleccionadas para el reemplazo deberán ser visibles desde la calle
3. Reemplazar las puertas exteriores, incluso la puerta del garaje
4. Reemplazar la parte de abajo de la estructura [soffit] y línea del tejado [fascia]
 - a. El reemplazo debe hacerse con material de fibrocemento como Hardiplank, LP SmartSide o equivalente
 - b. Para calificar, se deberá reemplazar un mínimo del 50%
 - c. La pintura debe ser incluida en el proyecto
5. Reemplazar la entrada de automóviles completa usando concreto, según las especificaciones municipales, si la entrada está ubicada en el frente de la vivienda
6. Reemplazar o reparar la cerca (valla) según las especificaciones municipales
 - a. Para calificar, se deberá reemplazar o reparar un mínimo del 50 % de la extensión total de la cerca expresado en pies
 - b. La instalación de la cerca no puede superar superficie cuadrada existente
7. Reemplazar el revestimiento [siding]
 - a. Se deberá utilizar un material de fibrocemento como Hardiplank, LP SmartSide o equivalente
 - b. Para calificar, se deberá reemplazar un mínimo del 50 % de la superficie total del revestimiento
8. Agregar o reparar un garaje, conforme a las especificaciones de la Ciudad
9. Repintar la vivienda
 - a. El color debe seguir las pautas del vecindario; acatar cualquier directriz existente de una Asociación de Propietarios de Vivienda [HOA]
 - b. Para calificar, se deberá pintar la superficie de la casa entera (estructura de vivienda principal).
 - c. Las construcciones adicionales no califican para la nueva pintura.
10. Instalar o reemplazar las canaletas usando un color que coordina con el color de

la vivienda o lo complementa

11. Agregar o reparar un patio delantero, conforme a las especificaciones de la Ciudad

12. Reparación de los cimientos

- a. La reparación de los cimientos no puede ser la única mejora al inmueble aprobada
- b. Para que se considere para fines de calificación, el dueño deberá obtener una evaluación de los cimientos e informe de reparación, a costa del dueño, preparada por un ingeniero estructural certificado en el Estado de Texas, con una fecha de no más de 90 días de la fecha de la solicitud para este programa.
- c. Para que ser considerado para fines de calificación, el componente de la solicitud que trata la reparación de los cimientos deberá ajustarse en su totalidad al documento de evaluación y reparación preparado por el ingeniero estructural.

13. Retiro de construcciones adicionales

- a. Retiro de construcciones adicionales (garaje independiente, galpón, etc.) no puede ser la única mejora aprobada al inmueble
- b. Para los fines de calificación según este programa, solamente se considerará el retiro de la construcción. No califica ninguna reparación o renovación.
- c. El retiro deberá incluir tanto la demolición como el traslado de los materiales demolidos a un vertedero, siguiendo las reglas y políticas del vertedero destinatario.

Requisitos generales

Ninguna mejora iniciada antes de la fecha indicada en la carta de Aviso de Ejecución de Obra [Notice to Proceed] calificará para el programa. Es necesario haber presentado todos los componentes de la solicitud antes de empezar a trabajar en la obra. Cualquier mejora iniciada antes de la recepción y aprobación de la solicitud será declarada no apta para los beneficios de este programa, aún si de otra manera hubiese calificado según estas directrices.

Este programa es aplicable solamente a las mejoras de remodelación al exterior de viviendas independientes unifamiliares en la Ciudad de Garland. Las obras aprobadas y documentadas para fines de reembolso según las directrices de este programa, calificarán para un reembolso del 50 % del costo total aprobado del proyecto, hasta \$10,000.

Se limitará a los Solicitantes a un acuerdo de incentivo por año natural, aunque es posible que un solo acuerdo incluya varios elementos. Se aceptará solamente una solicitud por hogar por año natural.

La inversión mínimo que se considerará para este programa es de \$1,000. Todas las solicitudes serán concedidas en orden de su presentación y según haya fondos disponibles. Las solicitudes aprobadas se consideran definitivas y no se admitirá ninguna modificación o añadidura a las solicitudes aprobadas. Para revocar una solicitud se debe enviar un aviso escrito al Gerente del Programa, y los Solicitantes pueden volver a presentar una solicitud si hay fondos disponibles.

El personal municipal no dará consideración a las solicitudes que no estén completas o no cumplan las políticas del programa. Las solicitudes se entregarán a la Oficina de Vitalidad de Vecindario.

El Solicitante deberá estar dispuesto a permitir a un Inspector Municipal efectuar una inspección inicial del inmueble antes de que empiece la construcción del proyecto. Ninguna mejora iniciada antes de la fecha indicada en la carta de Aviso de Ejecución de Obra [Notice to Proceed] calificará para el programa.

Los permisos, de ser requeridos, deben obtenerse del Departamento de Inspección de Edificios [Building Inspection Department] de la Ciudad de Garland antes de empezar el trabajo para cualquier obra que califica para un reembolso bajo este programa. Ninguna parte de esta política sustituirá los requisitos establecidos en el permiso. Es necesario completar cualquier obra dentro del tiempo asignado en el permiso, a menos que se solicite una extensión y la Ciudad la conceda. Toda construcción deberá cumplir con todos los requisitos municipales actuales, y debe haberse recibido cualquier permiso, antes de recibir los fondos de reembolso.

De aprobarse, el reembolso en efectivo solamente se pagará al Solicitante responsable de las mejoras según aparece en los Datos del Solicitante. El reembolso en efectivo se hará en un solo pago, exclusivamente al Solicitante. No se dividirá los cheques de reembolso entre varias pares, y no se prorratearán los cheques por ningún período de tiempo.

Para calificar para un reembolso en efectivo, en el momento de presentar la solicitud, el inmueble del Solicitante debe cumplir con todos los códigos y ordenanzas de la Ciudad. La participación en este programa de reembolso en efectivo no otorga a los Solicitantes tiempo adicional para cumplir con infracciones existentes de los códigos.

Se anima a todos los solicitantes seleccionar contratistas cuyos negocios están ubicados en Garland. Para recibir el reembolso, será necesario presentar comprobantes y/o facturas. Es la responsabilidad del propietario del inmueble hacer su propia y debida diligencia para seleccionar el mejor contratista para su proyecto.

La recepción de la solicitud por parte de la Ciudad no obliga a la Ciudad a aprobar la solicitud de reembolsos en efectivo o a pagar ningún costo incurrido en la preparación de la solicitud. La concesión de cualquier reembolso en efectivo es a la discreción exclusiva de la Ciudad de Garland, y se puede suspender o revocar el programa en cualquier momento, sin importar si hay fondos disponibles o solicitudes pendientes.

No se aceptará ninguna solicitud ni se concederá ningún reembolso en efectivo, que resultaría en la infracción de las disposiciones sobre conflictos de interés con respecto a la Carta Constitutiva de la Ciudad, el Concejo Municipal, el Administrador Municipal, el Juez Municipal, o los miembros individuales de la mesa directiva.

Los empleados municipales tienen derecho a participar, pero deberán cumplir con todos los componentes de esta política. Al igual que cualquier otra disposición o requisito de esta política, esta calificación puede ser modificada o revocada en cualquier momento.

Todas las solicitudes que se presentan, y los datos que contienen, están sujetas a divulgación conforme a la Ley de Información Pública de Texas.

Requisitos documentales

1. Una copia impresa del valor tasado de la propiedad a ser mejorada, según la Oficina de Tasación del Condado de Dallas [Dallas County Appraisal District, o DCAD].
2. Prueba de que el dueño está al día con los pagos de impuestos a la propiedad en cualquier jurisdicción.
3. Prueba de que el dueño de la vivienda está al día con el seguro de vivienda del inmueble, según consta en un comprobante o documentación donde indica que la póliza está pagada o que los pagos programados están al día. La documentación debe originar de la compañía de seguros, e incluir un número de póliza y una fecha de vigencia de la misma.
4. Cotización con estimado(s) por concepto, proporcionada por un contratista cualificado que realizará las mejoras.

Condiciones adicionales

La recepción de la solicitud por parte de la Ciudad no le obliga a la Ciudad aprobar la solicitud de reembolso en efectivo o pagar ningún costo incurrido en la preparación de la solicitud. La concesión de cualquier reembolso en efectivo queda a la discreción

exclusiva de la Ciudad de Garland, y el programa puede ser suspendido o revocado en cualquier momento, aún si hay fondos disponibles o solicitudes pendientes.

No se aceptará ninguna solicitud ni se concederá ningún reembolso en efectivo si el hacerlo resultaría en una infracción de las disposiciones de la Carta Constitutiva de la Ciudad sobre los conflictos de interés. Los miembros del Concejo Municipal, el Administrador Municipal, el Juez Municipal y miembros individuales de la mesa directiva no califican para recibir beneficios de este programa de reembolso en efectivo.

Todas las solicitudes que se presentan, y los datos que contienen, están sujetas a la divulgación conforme a la Ley de Información Pública de Texas.