

**Iniciativa de recuperación tras un desastre**  
**Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD)**  
*[Expediente Núm. FR-5051-N-01]*  
*Registro Federal / Volumen 71, Número 29*  
**Ley de Asignaciones del Departamento de Defensa, 2006**

**Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana/Unidad de Recuperación tras un  
Desastre,  
(OCD-DRU)  
División de Administración**

**Primera y tercera distribución**  
**Enmienda sustancial del Plan de acción núm. 65**  
**Aclaración de las políticas del programa Camino a casa:**  
**Programa de asistencia para propietarios de viviendas Camino a casa**

- Duplicación de modificación (APA 58) —Gastos de Vivienda provisional
- Subvención de asistencia de pago para el principal del préstamo (APA 59)
- Reembolso de la subvención de equidad compartida

**Período de comentarios públicos: miércoles 23 de septiembre de 2015 – Martes 6  
de octubre de 2015**



**Bobby Jindal**  
**Gobernador**

**Jay Dardenne**  
**Vicegobernador**

**Kristy Nichols**  
**Comisionado de Administración**

**Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana**  
150 N. 3rd Street, Suite 700  
Baton Rouge, LA 70801  
P.O. Box 94095  
Baton Rouge, LA 70804-9095  
<http://www.doa.louisiana.gov/cdbg/cdbg.htm>

**Enmienda sustancial del Plan de acción número 65 para la primera y tercera distribución -- Aclaración de la política: Asistencia para propietarios de viviendas Camino a casa**

- Duplicación de modificación (APA 58) —Gastos de vivienda provisionas**
- Subvención de asistencia de pago para el principal del préstamo (APA 59)**
- Reembolso de la subvención de equidad compartida**

**Monto de la actividad:** No se agregan fondos adicionales mediante la presente Enmienda del Plan de acción (APA)

## **I. Introducción**

A través de la Enmienda del Plan de acción (“APA”) 58, el estado modificó sus políticas de duplicación de beneficios para el programa Camino a casa, con respecto a las necesidades no satisfechas causadas por los beneficios de subvenciones, beneficios de seguros u otro tipo de asistencia financiera redirigida por el propietario de vivienda para satisfacer las obligaciones de los contratos del programa Camino a casa y las obligaciones de subvenciones debido a circunstancias ajenas a la voluntad del propietario de vivienda. La sección III de la APA 58 proporciona una lista no exclusiva de estas circunstancias. La APA 58 ofrece circunstancias adicionales que pueden ser tomadas en cuenta de manera individual y en consulta con el HUD.

Mediante la presente enmienda, el estado propone que, en determinadas circunstancias, los gastos de vivienda provisional que no fueron cubiertos por seguros u otros programas de asistencia, pueden servir como una necesidad no satisfecha como se establece en la APA 58. Conforme a las políticas a ser implementadas por la OCD-DRU, cuando los beneficios del programa Camino a casa, los beneficios de seguros o ayuda financiera similar son recibidos debido a los daños a la vivienda y los mismos son utilizados para costos provisionales de vivienda, el propietario de vivienda puede utilizar los beneficios ofrecidos por la APA 58 y 59.

Además, mediante la presente enmienda, como se detalla a continuación en la sección IV, el estado propone que los propietarios de viviendas que participan en la rehabilitación o reconstrucción en virtud de la APA 59 o en virtud del programa de reconstrucción sin fines de lucro establecido en virtud de la APA 33, que no han vuelto a ocupar sus viviendas y que sus necesidades de nueva construcción o reconstrucción requieran recursos superiores a la ayuda recibida previamente a través del programa Camino a casa, y que no pueden obtener financiamiento comercial (incluso mediante el LPRG del programa Camino a casa en virtud de la APA 59), el programa Camino a Casa pondrá los beneficios a disposición del beneficiario del programa en la forma de un contrato de equidad compartida que requiere, si la vivienda es vendida, el reembolso al estado de los fondos otorgados en exceso de los fondos previos del programa Camino a casa. Esta financiación adicional está sujeta a análisis de duplicación de beneficios de otros tipos de asistencia financiera recibida por daños o reparación de la vivienda como consecuencia del Huracán Katrina o Rita.

La presente enmienda al Plan de acción (APA) 65 es una aclaración del programa de Asistencia para propietarios de viviendas como se describe en la primera distribución de las enmiendas al Plan de acción 1, 7 y 14, así como otras aclaraciones presentadas al Programa de asistencia para propietarios de viviendas Camino a casa.

## **II. El fundamento para el gasto de vivienda provisional**

Los huracanes Katrina y Rita fueron particulares no solo en su alcance de devastación regional, sino también en la naturaleza de los asuntos de seguros y recuperación tratados posteriormente.

En el sector público, la distribución de fondos para, el diseño e implementación de los programas de recuperación más grande en la historia de Estados Unidos y la coordinación de múltiples fuentes de recuperación han tenido tiempos de retraso inherentes a la distribución de la ayuda.

Del mismo modo, en el sector privado, el incumplimiento del sistema de diques artificiales en la parte sureste del estado, así como la falta de evidencia física para las viviendas de las zonas costeras (totalmente destruidas por las tormentas), dieron lugar a problemas atípicos de cobertura de seguro que retrasaron las reclamaciones de seguros hasta la finalización de los extensos procesos judiciales y la decisión del Tribunal Supremo de Louisiana de abril de 2008 que se necesitaban para guiar a la industria.

En este contexto, la crisis financiera de 2008 afectó aún más a las víctimas del huracán que todavía estaban tratando de regresar a sus hogares y reconstruir sus vidas. La reacción del sector financiero, así como el incremento de restricciones regulatorias en este sector, incrementaron la falta de recursos necesarios para los menos capaces de absorber el impacto de los huracanes Katrina y Rita.

A nivel individual de los propietarios de vivienda tratando de planificar su recuperación y reconstrucción, los problemas descritos aquí crearon incertidumbres con respecto tanto al monto y la disponibilidad de los fondos para la reconstrucción, lo que incrementó en gran medida la probabilidad de que se necesitaran recursos adicionales para cubrir los gastos provisionales. Además, la total devastación sufrida en el sureste de Louisiana significó que, para muchos o incluso la mayoría de los solicitantes de RH, sus puestos de trabajo, al igual que sus viviendas, se habían perdido, lo que aumentó aún más la necesidad.

Posteriormente, las pólizas de seguros y los diversos programas federales brindaron fondos para los costos de vivienda temporal o para las opciones de vivienda alternativa; sin embargo, esos recursos tenían marcos de tiempo limitados para el cual estaban disponibles. En virtud de las circunstancias descritas anteriormente, no es razonable que una vez que se concluyeron los programas de vivienda temporal, un propietario sin certeza de si existían fondos suficientes para completar el trabajo necesario para regresar al hogar, consumiría los recursos en vivienda provisional.

### **III. Aplicabilidad de los gastos de vivienda provisional**

El uso de gastos de vivienda provisional será permitido para necesidades no satisfechas conforme lo implementado en virtud de la APA 58 y 59 para los beneficiarios de las subvenciones del programa Camino a casa que han completado la subvención de la Opción 1 pero no han cumplido con todos los términos de su acuerdo de subvención y/o convenio para la reocupación de la propiedad.

### **IV. Circunstancias en las que los gastos de vivienda provisional se pueden utilizar**

- A. Niveles de elegibilidad (cada uno de los elementos que figuran a continuación deben ser satisfechos):
  - i. Distribuciones para beneficiarios de la Opción 1 del programa Camino a casa, que fueron los ocupantes de la propiedad afectada al momento de la tormenta conforme se indica en la solicitud original del programa Camino a casa y que no han vuelto a ocupar la propiedad afectada o que no han cumplido con los términos de la subvención/contrato. Los solicitantes elegibles del programa Camino a casa que no recibieron ninguna financiación no son elegibles.
  - ii. No reside en un remolque proporcionado por la FEMA durante el período de la vivienda provisional reclamado.
  - iii. El beneficiario de la subvención no puede haber tenido un interés de propiedad en la ubicación de la vivienda provisional.
  - iv. No es un beneficiario del vale de ayuda de la Sección 8 durante el período de la vivienda provisional reclamado.
- B. Período de elegibilidad: Gastos de vivienda provisional incurridos después del 29 de agosto de 2008.
- C. Monto de la reevaluación:

Si el propietario de vivienda puede demostrar gastos de vivienda provisional y mediante evidencia de pago conforme lo permitido por las políticas y procedimientos del programa, el monto real de los gastos constituirá la necesidad no satisfecha.

Si el propietario de vivienda no puede demostrar el monto de los gastos de vivienda provisional por falta de documentación, el gasto de vivienda provisional será el arrendamiento de mercado justo (Fair Market Rent, FMR) correspondiente como se refleja en los resúmenes anuales FMR en <http://www.huduser.org/portal/datasets/fmr.html> para la ubicación y el período de tiempo hasta un máximo de dos años.

Los beneficiarios de las subvenciones cuya vivienda provisional era con familiares cercanos del beneficiario o el cónyuge (ascendiente, descendiente o hermano/a) solo pueden proporcionar el monto de los pagos reales evidenciado mediante cheques cancelados, giros postales u otra forma de pago conforme lo permitan las políticas y los procedimientos del programa, acompañados de una declaración jurada de parte de la persona que recibe los fondos confirmando el pago de los gastos de vivienda provisional. Si el propietario de vivienda no puede demostrar el monto de los gastos de vivienda provisional por falta de documentación, el gasto de vivienda provisional será el 50% del FMR correspondiente como se refleja en los resúmenes anuales FMR en <http://www.huduser.org/portal/datasets/fmr.html> para la ubicación y el período de tiempo hasta un máximo de dos años.

- D. Duplicación de beneficios: El período del nivel de elegibilidad elimina la necesidad de comprobar el seguro y varios programas de la FEMA. El estado confirmará la participación en el programa DHAP de la HUD para determinar el pago de apoyo a la vivienda durante el periodo de gastos de vivienda provisional reclamado. La solicitud jurada del propietario de vivienda deberá identificar cualquier otra fuente de asistencia de vivienda provisional durante el período de gastos de vivienda provisional reclamado.

E. Documentación:

El beneficiario del programa Camino a casa, mediante declaración ante notario y bajo pena de perjurio, deberá informar minuciosamente la información sobre la que se solicitan los créditos de gastos de vivienda provisional. Entre las pruebas preferidas se incluye contratos de arrendamiento firmados y cheques cancelados. Además, se pueden utilizar las inscripciones de votantes y las licencias de conducir que muestren la dirección provisional. Si no existe prueba de la ubicación de la vivienda provisional, se debe utilizar una verificación *ACCURINT* (o un programa de ubicación similar) para corroborar la ubicación de la vivienda provisional. Vivienda provisional con familiares requiere evidencia de los pagos reales.

- F. AFWA: Además de la utilización de *ACCURINT* o un programa similar, el personal del programa deberá verificar en el sitio web del recaudador de impuestos o en un recurso similar para confirmar que el solicitante no figura como propietario en la parcela fiscal de la dirección.

## **V. Contrato de equidad compartida para gastos de construcción que excedan la subvención del programa Camino a casa**

Si un beneficiario del programa Camino a casa recibe ayuda de rehabilitación o construcción en virtud de la APA 59 o conforme el programa piloto de Reconstrucción

sin fines de lucro (APA 33) tiene gastos de rehabilitación, reconstrucción o de construcción nueva que requieran fondos en exceso de la subvención del programa Camino a casa y de otros beneficios de financiación recibidos como consecuencia de daños sufridos por el Huracán Katrina o el Huracán Rita, y demuestra que un préstamo de financiamiento no está disponible, (incluso mediante la LPRG del programa Camino a casa conforme la APA 59), el programa de Camino a casa hará disponible dicha financiación al beneficiario del programa en la forma de un contrato de equidad compartida que requiera, si la casa es vendida, reembolso al estado de los fondos recibidos mediante el contrato de equidad compartida. Los fondos conforme el contrato de equidad compartida pueden ser superiores al límite de \$150,000.

El contrato de equidad compartida se presentará en el registro hipotecario e incluirá una subordinación autooperativa para las hipotecas subsiguientes. La obligación de pagar el monto de equidad común se limitará a la ganancia de la venta neta de la casa después del pago de cualquier hipoteca primaria, gravámenes u otras obligaciones garantizadas. Si el propietario de vivienda utiliza recursos que no son de la CDBG para la rehabilitación o construcción de la vivienda, la parte de los ingresos netos que se remitirá será en proporción a la subvención del programa Camino casa para el costo de la construcción en el programa de construcción correspondiente y para cualquier mejora de capital subsecuente, documentado por el propietario de vivienda. La obligación de reembolso constituirá un gravamen sobre la propiedad y sobrevivirá en caso de (1) cualquier donación entre vivos de la propiedad o (2) la transferencia de la propiedad por menos del valor justo de mercado, que no sea a través de una ejecución hipotecaria de la hipoteca primaria/gravamen o una *dación en paiement* al acreedor (transferencia al titular de la hipoteca primaria en lugar del pago).

La financiación solo deberá estar disponible, como parte de la subvención del programa Camino a casa, en conjunto con el programa de construcción respectivo y como pago por la construcción en nombre del beneficiario de la subvención. El monto estará basado en el alcance del trabajo permitido por el programa de construcción, y está sujeto a un análisis de duplicación de beneficios. A los efectos del programa Camino a casa únicamente, los fondos recibidos por el estado del reembolso del monto de equidad compartida a través de la liquidación del programa Camino a casa, serán tratados como devolución de subvención en lugar de ingresos del programa.

## **VI. Irrevocabilidad de la determinación**

La determinación de

- a. cualquier tipo o monto de necesidad no satisfecha;
- b. la financiación disponible en virtud de la APA 59;
- b. la reclasificación en virtud de la APA 60; o
- d. el monto disponible en exceso de \$150,000 del programa Camino a casa conforme lo dispuesto en la presente APA será definitiva e inapelable.

## **VII. Impacto de financiación**

Puesto que no se ponen a disposición fondos adicionales a los beneficiarios a través de la presente enmienda del Plan de acción, no existe ningún impacto de financiación asociado.

## **VIII. Comentarios públicos:**

La presente enmienda del Plan de acción será publicada para comentarios públicos el 23 de septiembre de 2015, y puede ser obtenida a través de Internet en: [http://www.doa.la.gov/Pages/ocd-dru/Action\\_Plans.aspx](http://www.doa.la.gov/Pages/ocd-dru/Action_Plans.aspx), o contactando a: Janice Lovett, Office of Community Development, Post Office Box 94095, Baton Rouge, Louisiana, 70804-9095. La enmienda propuesta al Plan de Acción será publicada en traducciones al vietnamita y español en el mismo sitio web.

Se aceptarán comentarios por escrito sobre la enmienda al Plan de acción durante 10 días a partir de la fecha de su publicación. Los comentarios pueden ser enviados a partir del miércoles 23 de septiembre de 2015 y deberán ser recibidos a más tardar el martes 6 de octubre de 2015.

Los comentarios pueden ser enviados a la atención de Janice Lovett a la dirección citada anteriormente o a través de fax al (225) 219-9605 a la atención de Janice Lovett. Asimismo, los comentarios pueden ser enviados a través de correo electrónico a [ocd@la.gov](mailto:ocd@la.gov) o a través del formulario en línea en [http://www.doa.la.gov/Pages/ocd-dru/Action\\_Plans.aspx](http://www.doa.la.gov/Pages/ocd-dru/Action_Plans.aspx).