



Instrucciones para completar la Enmienda Sustancial del NSP3 o el Plan de Acción abreviado



Información del beneficiario del NSP3

Información de contacto del Administrador del Programa NSP3	
Nombre (apellido, nombre)	Brennan, Thomas
Dirección de correo electrónico	Thomas.brennan@la.gov
Número de teléfono	225-219-9600
Dirección postal	P. O. Box 94095 Baton Rouge, LA 70804

1. Zonas de mayor necesidad

Presentación de mapa

El mapa generado en la herramienta de cobertura geográfica HUD NSP3 para la elaboración del sitio web del Plan de Acción se incluye como un anexo.

Recursos de los datos utilizados para determinar las zonas de mayor necesidad

Describe los recursos de los datos utilizados para determinar las zonas de mayor necesidad.

Respuesta:

- Sitio web de Necesidad de ejecución de hipoteca del HUD
- Datos de la Unidad de recuperación tras un desastre

Determinación de las zonas de mayor necesidad y los niveles correspondientes

Describir cómo las zonas de mayor necesidad fueron establecidas y si un enfoque por niveles es utilizado para determinar la distribución de los fondos.

Dado que el objetivo de este programa es el de estabilizar los vecindarios, junto con el hecho de que los recursos disponibles son escasos, el Estado ha decidido designar a una zona pequeña de necesidad concentrada como la zona de “mayor necesidad”. Mediante la selección de este enfoque en lugar de uno que produciría una zona más grande, el Estado considera que estará en mejores condiciones para crear un impacto evidente y significativo sobre la estabilidad continua de la zona seleccionada.

La designación de “mayor necesidad” fue determinada utilizando la herramienta de cobertura geográfica del HUD para evaluar las posibles zonas objetivo y el conocimiento práctico (basándose en los vecindarios de todo el estado) donde la mayor necesidad de vivienda de alquiler asequible ha sido identificada. El distrito Lower Ninth, ubicado dentro de los límites de St. Claude, Andry, Egania, Urguart, Forstall, N. Prieur y Avenue F será designado como tal.

La zona objetivo se encuentra adyacente al cuartel general de la Guardia Nacional de Louisiana en Jackson Barracks, en donde la misma se encuentra completando un proyecto de reconstrucción de \$300 millones. La zona incluye la escuela pública experimental y restaurada Martin Luther King, el nuevo Centro Comunitario Sánchez y un nuevo centro comunitario en la parroquia St. David. Además de las propiedades de alquiler pequeñas, la inversión del estado en materia de vivienda incluye casas reconstruidas a través del Programa Camino a casa, el Programa piloto de reconstrucción sin fines de

lucro y el Programa piloto de vivienda alternativa.

Conocimiento práctico:

Previo al Huracán Katrina, muchas familias de ingresos bajos a moderados en Louisiana vivían en casas unifamiliares, casas dúplex y viviendas multifamiliares pequeñas que eran propiedad y manejadas por propietarios de propiedades de alquiler a pequeña escala. Más concretamente, el cincuenta y cinco por ciento de las unidades de vivienda en Nueva Orleans eran unidades de alquiler. Debido a la creciente demanda de propiedades de alquiler asequibles, el programa NSP3 trabajará en asociación con el Programa de Propiedades de Alquiler Pequeñas (Small Rental Property Program, SRPP) de Louisiana para hacer frente a las necesidades de vivienda de las personas de ingresos bajos a moderados en las zonas que sufrieron más daños. El programa tiene por objeto la reconstrucción de las estructuras de propiedad de alquiler que constan de una a cuatro unidades. El NSP3 proporcionará financiamiento de deficiencia en forma de préstamos condonables a los propietarios para ayudar a restaurar sus unidades dañadas y ofrecerlas como alquileres asequibles para arrendatarios de ingresos elegibles (AMI de un 50%, pero no < que un AMI de un 80%).

Los objetivos del Programa de alquiler del NSP3 incluyen:

- Proveer financiamiento de deficiencia a los propietarios de pequeña escala que no tienen el crédito para obtener un préstamo, pero tiene una puntuación de unidades de alquiler elegibles.
- Asegurar rentas asequibles para las familias trabajadoras de ingresos bajos a moderados.
- Apoyar y hacer uso de otros fondos CDBG para lograr un impacto más poderoso al mismo tiempo que se vuelven a desarrollar propiedades de alquiler pequeñas.

A través del SRPP, los propietarios participantes están obligados a aceptar límites en los montos de los alquileres y en los ingresos de los arrendatarios seleccionados. La cantidad del financiamiento se ofrece en tres niveles de acuerdo con el nivel de ingreso de los arrendatarios a quienes se les va a prestar servicios. La cantidad más alta de financiamiento por unidad está disponible para los propietarios que acepten ofrecer los alquileres más bajos. La adjudicación se ofrece como un préstamo condonable, sin interés y sin ningún pago, que es otorgado en cuanto las unidades son reparadas y se identifiquen arrendatarios de ingresos elegibles. El préstamo es pagadero solo si la propiedad es vendida o se incumple con las restricciones de alquiler y las limitaciones de ingresos del hogar.

El NSP3 proporcionará la deficiencia de financiación a los propietarios que no tienen suficientes fondos para completar las unidades y/o propietarios que no tienen la capacidad de obtener un préstamo. Además, el NSP3 incorporará el sistema ecológico en la medida que sea aplicable a las obras de rehabilitación realizadas, por ejemplo, sustituir los productos y electrodomésticos más antiguos y obsoletos con productos etiquetados Energy Star-46.

A pesar de que los programas NSP3 y SRPP, no tendrán suficientes recursos para brindarle a cada propietario a pequeña escala una adjudicación para reparar sus unidades dañadas, este esfuerzo va a impulsar el desarrollo de propiedades de alquiler de calidad, energéticamente eficientes y asequibles en las zonas más afectadas.

2. Definiciones y descripciones

Definiciones

Término	Definición
Estructura devastada	<p>1. De conformidad con la ley de Louisiana, una “propiedad de vivienda devastada” significa</p> <p>(a) toda propiedad de vivienda residencial para la cual es necesario una remediación ambiental de conformidad con la ley estatal, regla o reglamento y la condición en que se encuentra o ha sido declarada por un funcionario público, es perjudicial para la salud o el bienestar, incluido el bienestar económico, de los residentes de la subdivisión del gobierno local en donde la propiedad residencial se encuentra,</p> <p>(b) toda propiedad de vivienda residencial que, a partir de la fecha de vigencia de este Capítulo, se ha determinado que es una propiedad devastada o una propiedad declarada judicialmente por la subdivisión del gobierno local,</p> <p>(c) toda propiedad de vivienda residencial que</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) es ofrecida por una parte interesada para su inclusión en una lista de propiedades de viviendas devastadas y (ii) la condición actual, por la cual es declarada por la subdivisión del gobierno local, se encuentra por debajo de los estándares mínimos de habitabilidad y no apta para el asentamiento, ocupación o uso humano, o <p>(d) toda propiedad de vivienda residencial que no ha sido legalmente ocupada durante dieciocho meses previos al momento en que un funcionario público toma la determinación de que la propiedad ha estado vacante por dicho período de dieciocho meses y</p> <ul style="list-style-type: none"> (ii) ha sido declarada estorbo pública por la subdivisión del gobierno local, salvo toda propiedad de vivienda residencial ubicada en una zona afectada por el Huracán Katrina o el Huracán Rita que estuviera ocupada al 28 de agosto de 2005, deberá ser incluida si el propietario es elegible y recibe ayuda de conformidad con el Programa de vivienda de Camino a casa.
Alquileres asequibles	

Descripciones

Término	Definición
Asequibilidad a largo plazo	Para toda actividad de alquiler en conformidad con el Programa de Estabilización de Vecindarios, “alquiler asequible” se define como: el alquiler de valor justo de mercado de las viviendas existentes para las unidades

	<p>comparables en la zona según lo establecido por el HUD en virtud de la Sección 888.111 del Título 24 del Código de Reglamentos Federales, o un alquiler que no exceda el 30 por ciento del ingreso ajustado de la familia elegible que ocupa la unidad. El alquiler de valor justo de mercado (Fair Market Rent, FMR) se determinará de acuerdo con el FMR aplicable a la comunidad en que se lleva a cabo la actividad asistida del NSP.</p> <p>Es necesario que los alquileres asequibles estén en vigor para cada propiedad de alquiler durante un período no inferior a un período de asequibilidad de 10 años para esa propiedad.</p>
Normas de rehabilitación de viviendas	<p>Todos los proyectos tienen que cumplir con lo que figura a continuación:</p> <p>Código del estado, Código de Construcción Internacional, Sección 8 de las Normas de Calidad de Vivienda (Housing Quality Standards, HQS) del HUD como se indica en la Sección 982.40 del Título 24 del Código de Reglamentos Federales.</p> <p>Todos los códigos locales, normas de rehabilitación, ordenanzas y ordenanzas de zonificación que son aplicables. Los requisitos de accesibilidad para personas discapacitadas de la Ley de Vivienda Justa y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación.</p>

3. Objetivo de ingresos bajos

Cantidad asignada para ingresos bajos

Ingrese en el primer campo el porcentaje de la cantidad asignada para ingresos bajos. El campo del total de los fondos se establecerá de acuerdo al porcentaje especificado en el primer campo y el total de la subvención del NSP3.

Determine el monto estimado de los fondos asignados o puestos a disposición de conformidad con el NSP3 que se utilizará para proporcionar vivienda a las personas o familias cuyos ingresos no superen el 50 por ciento del ingreso promedio de la zona.

Respuesta:

Porcentaje total de la cantidad asignada para ingresos **bajos** (no puede ser inferior al 25 por ciento): 50.00%
El total de fondos asignados para las personas de ingresos bajos = 2,500,000

Cumplir con el objetivo de ingresos bajos

Proporcione un resumen que describa la forma en que se cumplirá con los objetivos de ingresos bajos.

Respuesta:

Con el fin de alcanzar o superar este objetivo, el NSP3 adoptó los requisitos del SRPP. Los propietarios participantes están obligados a aceptar límites en los montos de los alquileres y en los ingresos de los arrendatarios seleccionados. La cantidad del financiamiento se ofrece en tres niveles de acuerdo con el nivel de ingresos de los arrendatarios a quienes se les va a prestar servicios (nivel de alquiler AMI de un

80%, 65% y 50%). La cantidad más alta de financiamiento por unidad está disponible para los propietarios que acepten ofrecer los alquileres más bajos. El NSP3 tiene como objetivo el nivel de ingresos muy bajos del AMI de un 50%.

4. Adquisición y reubicación

Demolición o conversión de las unidades LMI

¿El beneficiario se propone demoler o convertir alguna unidad de vivienda de ingresos bajos y moderados (es decir, $\leq 80\%$ de la mediana de ingreso de la zona)?	Sí
--	----

En caso afirmativo, llene la tabla que figura a continuación.

Pregunta	Número de unidades
La cantidad de unidades de vivienda de ingresos bajos y moderados, es decir, $\leq 80\%$ de la mediana de ingreso de la zona, que, de modo razonable, se anticipa que sean demolidas o convertidas como resultado directo de las actividades asistidas del NSP.	10
El número de unidades de viviendas asequibles del NSP a disposición para las familias de ingresos bajos, moderados y medianos, es decir, $\leq 120\%$ de la mediana de ingresos de la zona, que, de modo razonable, se anticipa que se produzca por actividad y nivel de ingreso según lo estipulado en el DRGR, por cada actividad del NSP que proporciona dicha vivienda (incluyendo un calendario propuesto para el inicio y la finalización).	0
La cantidad de unidades de vivienda que, de modo razonable, se anticipa que estén disponibles para las familias cuyo ingreso no exceda del 50 por ciento de la mediana de ingresos de la zona.	50-60

5. Comentario público

Plan de participación ciudadana

Describa brevemente cómo el beneficiario siguió su plan de participación ciudadana con respecto a esta enmienda sustancial o plan abreviado propuestos.

Respuesta:

Esta enmienda sustancial propuesta se publicará en los sitios webs de la Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana y de la ciudad de Nueva Orleans durante 15 días a partir del 14 de febrero de 2011. Las partes interesadas que deseen presentar comentarios sobre esta enmienda sustancial pueden hacerlo antes de que caduque el período de comentarios el 28 de febrero de 2011, a más tardar a las 5:00 p.m., hora central estándar.

Un resumen de los comentarios recibidos sobre esta enmienda sustancial se incluirá en la enmienda sustancial final que se envíe al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y que se publicará en el sitio web de la Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana en:

<http://www.doa.louisianagov/CDBG/cdbgHOME.htm>. Sitio web del Estado de Louisiana en:

www.nola.gov. Las personas que deseen presentar comentarios sobre esta enmienda sustancial pueden hacerlo escribiendo a:

Louisiana Office of Community Development
P. O Box 94095
Baton Rouge, La 70804
ATTENTION NSP PUBLIC COMMENT
Dana Henry

City of New Orleans
The Office of Community Development
1340 Poydras Street
New Orleans, Louisiana 70112
ATTENTION NSP PUBLIC COMMENT
Barry Walton

Los comentarios también pueden ser enviados mediante correo electrónico a:

Dana Henry
Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana
Dana.henry@la.gov

Barry Walton
Ciudad de Nueva Orleans, Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana
bmwalton@nola.gov

Resumen de los comentarios públicos recibidos.

El resumen de los comentarios públicos recibidos se incluye como un anexo.

6. Información del NSP por actividad

Escriba el nombre de cada actividad y complete la información correspondiente. Si tiene menos de siete actividades, elimine los campos de actividad adicionales. (Por ejemplo, si usted tiene tres actividades, debe eliminar las tablas con la etiqueta “Actividad número 4”, “Actividad número 5”, “Actividad número 6” y “Actividad número 7”. Si no está seguro de cómo eliminar una tabla, consulte las instrucciones citadas [anteriormente](#).

El campo denominado “Presupuesto total para la actividad” se establecerá de acuerdo a las cifras ingresadas en los campos que figuran en la parte superior de éste.

Consulte la [Guía de Diseño del Programa NSP3](#) a fin de obtener orientación con respecto a cómo completar el componente de “Medidas de desempeño” de las tablas de actividades que figuran a continuación.

Actividad número 1	
Nombre de la actividad	(Ingrese el nombre de la actividad número 1)
Usos	Seleccione todas las que correspondan:
	<input type="checkbox"/> Uso elegible A: Mecanismos de financiamiento
	<input checked="" type="checkbox"/> Uso elegible B: Adquisición y rehabilitación

	<input type="checkbox"/> Uso elegible C: Inversión en terrenos <input type="checkbox"/> Uso elegible D: Demolición <input type="checkbox"/> Uso elegible E: Redesarrollo
Actividad o actividades del CDBG	<p>Usos elegibles (n) ayuda directa para la posesión de propiedad (según modificado a continuación).</p> <p>Actividades de rehabilitación y preservación para viviendas y otras propiedades residenciales que reúnen los requisitos en virtud de la Sección 570.202 del Título 24 del Código de Reglamentos Federales.</p> <p>Como parte de un costo de actividad de entrega para una actividad que reúne los requisitos en virtud de la Sección 570.206 del Título 24 del Código de Reglamentos Federales.</p> <p>Asimismo, las actividades que figuran a continuación y que reúnen los requisitos en la medida en que los mecanismos de financiamiento son utilizados para realizarlas.</p>
Objetivo nacional	Viviendas de bajos ingresos satisfagan el 25% asignado (LH25)
Descripción de la actividad	<p>La situación del mercado local en el distrito Lower Ninth todavía se encuentra en la fase de recuperación. Existen miles de unidades devastadas y vacantes a la espera de ser rehabilitadas. El objetivo del NSP3 es brindar un financiamiento de deficiencia a 56 unidades de alquiler. De esta financiación, la mitad se destinará a las familias con un AMI de un 50%.</p> <p>La financiación consistirá de un préstamo condonable, sin interés y sin ningún pago, que le requiere al propietario mantener niveles de alquiler asequibles hasta un máximo de 10 años. El préstamo es pagadero solo si la propiedad es vendida o se incumple con las restricciones de alquiler y los ingresos del hogar.</p> <p>El Estado considera que se utilizará la contratación de contratistas locales y/o pequeñas empresas en desventaja, y personas con conocimientos aplicables que residan en y alrededor de la vecindad del proyecto.</p> <p>La función del Estado en esta situación es la de obtener fondos basados en los criterios establecidos por el SRPP. El procedimiento que se observó para el requisito de cumplimiento del SRPP fue designar una zona de mayor necesidad. Sin embargo, los tres criterios descritos en el programa SRPP son como sigue: La propiedad debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ser una propiedad de alquiler residencial que conste de 1 a 4 unidades en una parcela individual. Esto incluye edificios de alquiler unifamiliares, dúplex, triplex y fourplex; • Estar ubicada en uno de las siguientes distritos: Acadia, Calcasieu, Cameron, Iberia, Jefferson, Orleans, Plaquemines, St. Bernard, St. Tammany, Tangipahoa, Terrebonne, Vermilion o Washington; y

	<ul style="list-style-type: none"> Haber sufrido por lo menos \$5,200 en daños causados por el Huracán Katrina o Rita comprobado mediante una inspección visual o una comprobación realizada por terceros (tales como FEMA, seguros, o las estimaciones del distrito). 								
Descripción de la localización	Distrito Lower Ninth (St. Claude, Andry, Eganía, Uguart, Forstall, N. Prieur y Avenue F)								
Presupuesto	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fuente de financiamiento</th> <th>Cantidad en dólares</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NSP3</td> <td>\$4,500,000</td> </tr> <tr> <td>Recuperación CDBG-SRPP</td> <td>\$16,077,587</td> </tr> <tr> <td>Fondos de seguros</td> <td>Monto es desconocido, diferentes por propiedad</td> </tr> </tbody> </table>	Fuente de financiamiento	Cantidad en dólares	NSP3	\$4,500,000	Recuperación CDBG-SRPP	\$16,077,587	Fondos de seguros	Monto es desconocido, diferentes por propiedad
	Fuente de financiamiento	Cantidad en dólares							
	NSP3	\$4,500,000							
Recuperación CDBG-SRPP	\$16,077,587								
Fondos de seguros	Monto es desconocido, diferentes por propiedad								
Presupuesto total para la actividad	20,577,587								
Medidas de desempeño	El programa NSP3 se centrará en 50 a 60 unidades durante el transcurso de los próximos tres años. Rehabilitándolas de conformidad con los códigos locales de vivienda y normas ecológicas.								
Fecha de inicio prevista	4/15/2011 o según previsto por el HUD								
Fecha de finalización prevista	4/15/2014								
Entidad responsable	Nombre	Estado de Louisiana							
	Localización	150 North 3 rd Street, Baton Rouge, LA 70801							
	Información de contacto del administrador	225-219-9600; thomas.brennan@la.gov							

Actividad número 2	
Nombre de la actividad	Administración del NSP3, administración y asistencia técnica
Uso	Seleccione todas las que correspondan:
	<input type="checkbox"/> Uso elegible A: Mecanismos de financiamiento
	<input type="checkbox"/> Uso elegible B: Adquisición y rehabilitación
	<input type="checkbox"/> Uso elegible C: Inversión en terrenos
	<input type="checkbox"/> Uso elegible D: Demolición
<input type="checkbox"/> Uso elegible E: Redesarrollo	
Actividad o actividades del CDBG	Administración de la Sección 570.206 del Título 24 del Código de Reglamentos Federales
Objetivo nacional	N/D
Descripción de la actividad	<p>La Oficina de Desarrollo Comunitario del Estado de Louisiana conjuntamente con la Ciudad de Nueva Orleans administrará el NSP3. El NSP3 permite que el 10% de los fondos de la subvención sean aplicados a la planificación, gestión y administración del programa y a actividades relacionadas.</p> <p>A pesar de que el uso de los fondos del NSP3 para la administración del programa y las actividades relacionadas</p>

	tiene una fecha de inicio prevista del 15 de abril de 2011, se podría incurrir en costos elegibles del NSP3 previo a la adjudicación, relacionados con la preparación de esta enmienda sustancial y podría comprometer esos costos a esta actividad.	
Descripción de la localización	(Zona o posibles zonas de mayor necesidad, donde se lleva a cabo la actividad)	
Presupuesto	Fuente de financiamiento	Cantidad en dólares
	NSP3	\$500,000
	(Otras fuentes de financiación)	\$
	(Otras fuentes de financiación)	\$
Presupuesto total para la actividad		\$500,000
Medidas de desempeño	N/D	
Fecha de inicio prevista	4/15/2011 o según previsto por el HUD	
Fecha de finalización prevista	4/15/2014	
Entidad responsable	Nombre	Estado de Louisiana
	Localización	150 North 3 rd Street, Baton Rouge, LA 70801
	Información de contacto del administrador	225-219-9600; thomas.brennan@la.gov