Iniciativa de recuperación ante desastres
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.
(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)
[Expediente nro. FR–5051–N–01]
Registro Federal / Volumen 71, Número 29
Ley de asignaciones de fondos del Departamento de Defensa
(Department of Defense Appropriations Act), 2006.

Oficina de Desarrollo Comunitario
(Office of Community Development, OCD) de Louisiana,
División de Administración (Division of Administration, DOA)

Autoridad de Recuperación de Louisiana
(Louisiana Recovery Authority, LRA)

Programas de vivienda *The Road Home*
(El camino a casa)
Plan de acción para el uso de
fondos de recuperación ante desastres

Kathleen Babineaux Blanco
Gobernadora

Mitch Landrieu
Vicegobernador

Jerry Luke LeBlanc
Comisionado de Administración

Dr. Norman Francis
Presidente del Consejo Directivo de la LRA

Division of Administration
1201 North Third Street, Suite 7-270
P.O. Box 94095
Baton Rouge, LA 70804-9095
http://www.doa.louisiana.gov/cdbg/cdbg.htm

CONTENIDO

1. Introducción 2
2. Asistencia para propietarios de vivienda 6
3. Programas de fuerza de trabajo y vivienda de alquiler asequible 15
4. Programas de vivienda para personas sin hogar 22
5. Otros incentivos para el desarrollo 23
6. Administración 26
7. Planificación 26
8. Asistencia técnica 26
9. Otros requisitos 26

1. Introducción

El huracán Katrina azotó el estado de Louisiana el 29 de agosto de 2005, mientras que Rita desató su furia sobre el estado el 24 de septiembre de 2005. Fueron, respectivamente, el segundo y el tercer huracán de categoría 5 de la temporada de huracanes de 2005. Estas tormentas resultaron letales y costosas para todas las comunidades del Golfo, y particularmente destructivas para Louisiana. Más de 1,100 personas perdieron la vida en Louisiana; aproximadamente 18,000 establecimientos comerciales quedaron destruidos; hubo caminos, escuelas, instalaciones públicas y servicios médicos arrasados; miles de personas se vieron forzadas a reubicarse.

Debido a estas tormentas, una cantidad sin precedentes de viviendas quedó destruida o severamente dañada.

- 122,000 viviendas resultaron destruidas o sufrieron daños graves.
- 84,000 propiedades de alquiler resultaron destruidas o sufrieron daños graves.
- Los costos de reparación de las viviendas se estiman en $32 mil millones. Algunos de estos costos, si bien no todos, estaban asegurados.
- Una parte considerable de las unidades de alquiler y de las ocupadas por sus propietarios que ahora se encuentran inhabitables estaban ocupadas por grupos familiares de bajos ingresos.

La Ley HR 2863 (ley aprobada por la Cámara de Representantes) asignó $11.5 mil millones a los estados de Mississippi, Louisiana, Alabama, Florida y Texas a través del Programa de subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. Louisiana recibió $6.2 mil millones de esos fondos. El Presidente Bush ha solicitado al Congreso $4.2 mil millones adicionales del CDBG para Louisiana, que se encuentran pendientes de asignación, con el propósito de financiar los programas de vivienda descritos en esta enmienda al Plan de acción.

Como objetivo de inversión de esta asistencia complementaria del CDBG, la Gobernadora Kathleen Babineaux Blanco ha priorizado el redesarrollo habitacional, la rehabilitación de infraestructura y el desarrollo económico. Los fondos del CDBG están a disposición del Estado, previa aprobación por parte del HUD de planes de acción en los que se describa la manera en que habrán de usarse esos fondos. La Autoridad de Recuperación de Louisiana (LRA) ha recibido de la Gobernadora y de la legislatura de Louisiana la responsabilidad, establecida por ley, de desarrollar planes de política y acción con respecto a los fondos del CDBG. La Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana, es decir, el organismo que maneja el Programa CDBG anual del Estado, será la que administre el programa de recuperación CDBG complementario.

A fin de alentar una sensata planificación de la recuperación a corto y largo plazo tanto en el ámbito estatal como en los ámbitos locales con influencia en decisiones sobre el uso de la tierra, que refleje la necesidad de una gestión y un crecimiento responsables de las llanuras inundables, el Estado, a través de la LRA, lidera una campaña comunitaria de planificación en sus parroquias (parishes) más afectadas. Esta campaña, que se lleva a cabo bajo el lema de *Louisiana Speaks* (Louisiana se hace oír), constituye un multifacético proceso de planificación tendiente a desarrollar una visión sostenible a largo plazo para el sur de Louisiana, tras la destrucción causada por los huracanes Katrina y Rita. Los planes desarrollados localmente a través de la campaña *Louisiana Speaks* serán respaldados con asignaciones de fondos del CDBG. El redesarrollo del stock de viviendas del área, que habrá de financiarse parcialmente con fondos

del CDBG tal como se describe en este documento, seguirá los planes trazados a través de la campaña *Louisiana Speaks* y otras iniciativas locales.

Esta enmienda al Plan de acción describe los Programas de vivienda *The Road Home*, es decir, cuatro programas para la restauración del stock de viviendas de Louisiana y sus respectivas comunidades, es decir, el Programa de asistencia para propietarios de vivienda, los Programas de fuerza de trabajo y vivienda de alquiler asequible, los Programas de vivienda para personas sin hogar, y los Incentivos para el desarrollo. Las futuras enmiendas al Plan de acción describirán otros aspectos del programa de recuperación CDBG del Estado.

1.1 Metas de los Programas de vivienda *The Road Home*

Los Programas de vivienda *The Road Home* tienen varias metas. Estas son:

- reparar y reconstruir viviendas de calidad en vecindarios en los que sea seguro vivir;
- volver a llevar a los niveles previos a las tormentas el valor de las viviendas de quienes deseen regresar;
- brindar oportunidades de vivienda de alquiler asequible a los residentes desplazados; y
- proporcionar vivienda para hacer posible el retorno de la fuerza de trabajo indispensable.

Los Programas de vivienda *The Road Home* alcanzarán sus metas garantizando, entre otras cosas, que:

- los vecindarios se reconstruyan conforme a planes generados localmente, que pongan énfasis en la seguridad y en la reducción de los riesgos en las tareas de reconstrucción;
- las viviendas se reconstruyan de manera de asegurar una construcción más segura e inteligente, cumpliendo asimismo con las normas del Estado y las más recientes recomendaciones de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) con respecto a los niveles básicos de elevación contra inundaciones[1];
- los vecindarios se reconstruyan de manera de favorecer el establecimiento de comunidades de ingresos mixtos; y
- se ofrezcan oportunidades de vivienda a los grupos familiares en los que haya individuos con necesidades especiales, como personas de edad avanzada o con discapacidades.

1.2 Bases para la formulación de las recomendaciones

Los Programas de vivienda *The Road Home* se basan en la más adecuada información disponible sobre las necesidades de vivienda, los costos de la vivienda, el posible financiamiento público y la capacidad de los programas para potenciar recursos privados. El financiamiento de los Programas de vivienda *The Road Home* proviene de la asignación complementaria de fondos del Programa de subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario, y fondos del Programa de subvenciones para la mitigación de peligros (Hazard Mitigation Grant Program, HMGP) creado por la Ley Stafford.

[1] Los niveles básicos recomendados por la FEMA para la elevación contra inundaciones constituyen el primer paso en el establecimiento de los nuevos niveles de elevación contra inundaciones requeridos para el Programa nacional de seguro contra inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP). Toda vez que este documento hace referencia a niveles básicos recomendados de elevación contra inundaciones, se refiere a las más recientes reglamentaciones o recomendaciones de la FEMA y el NFIP con respecto a los niveles de elevación contra inundaciones.

Esta enmienda al Plan de acción describe el financiamiento de los programas *The Road Home* en dos fases: parcial y total.

La necesidad de asistencia que existe entre los propietarios de vivienda supera con creces la asignación inicial de fondos del CDBG prevista en la Ley HR 2863. Con vistas a satisfacer esa necesidad y a financiar íntegramente los programas *The Road Home*, Louisiana ha trabajado con la Administración Bush para solicitar al Congreso $4.2 mil millones adicionales en recursos del CDBG. En esta enmienda al Plan de acción, las asignaciones de fondos a los programas que se describen como "totalmente financiadas" corresponden a niveles propuestos de financiamiento en anticipación a la asignación de $4.2 mil millones adicionales para cubrir necesidades de vivienda.

Los niveles de financiamiento parcial se basan en fondos del CDBG que ya se encuentran a disposición de Louisiana. El plan detalla específicamente la asignación de $4.6 mil millones de los $6.2 mil millones de fondos complementarios iniciales del CDBG a los programas *The Road Home*.

Las siguientes cifras, sujetas a una elaboración más detallada de las pautas de los programas y la estructura de las operaciones, son estimaciones preliminares de los costos de los programas de vivienda:

Presupuestos de los programas The Road Home[2]

	Parcialmente financiado	Totalmente financiado
Asistencia a ocupantes propietarios	$3,551,600,000	$6,347,400,000
Apoyo y vivienda para personas sin hogar	$25,900,000	$25,900,000
Fuerza de trabajo y vivienda de alquiler asequible	$892,700,000	$1,535,700,000
Incentivos para el desarrollo y aplicación de las normas	$32,100,000	$32,100,000
Costos administrativos del Estado	$79,700,000	$120,900,000
Costos de vivienda en el Plan de acción nro. 1	$18,000,000	$18,000,000
TOTAL	$4,600,000,000	$8,080,000,000

Los programas *The Road Home* serán íntegramente financiados con un total de $8.08 mil millones de fondos del CDBG, según cifras de daños y demanda estimadas sobre la base de los datos publicados más recientemente por la FEMA y el HUD con respecto a los daños. Los daños sufridos en Louisiana triplican o cuadruplican los de otros estados afectados por los huracanes de 2005, prácticamente en todas las categorías de daños. La LRA, en colaboración con el Coordinador Federal de la Oficina de Reconstrucción de la Costa del Golfo (Office of Gulf Coast Rebuilding), ha demostrado que para cubrir los costos de recuperación, calculados sobre la base de los daños causados a propiedades ocupadas por sus dueños, propiedades de alquiler y demás infraestructura indispensable, como, por ejemplo, hospitales, escuelas, reparaciones a infraestructura estatal y local no financiadas, e infraestructura de alcantarillado y provisión de agua potable, no se necesitará menos de $12.1 mil millones. Si tomamos en cuenta el actual financiamiento complementario de $6.21 mil millones proveniente del CDBG, sumado a los fondos que se prevé que estarán disponibles a través del Programa de subvenciones para la mitigación de peligros

[2] Estos presupuestos excluyen los fondos del Programa de subvenciones para la mitigación de peligros de la FEMA que puedan invertirse en viviendas.

conforme a la Ley Stafford, la brecha para llegar a satisfacer totalmente esa necesidad es de $4.2 mil millones. Sin este financiamiento adicional del CDBG, el estado de Louisiana no puede financiar íntegramente su programa de vivienda para propietarios y arrendadores, a fin de hacer frente a toda la magnitud del desafío. Fue reconociendo esta necesidad que el Presidente Bush se comprometió con este financiamiento.

Los fondos del CDBG destinados a fuerza de trabajo y vivienda de alquiler asequible complementarán un monto estimado de $1.7 mil millones en inversiones en capital privado, derivado de créditos fiscales aplicados a viviendas para personas de bajos ingresos, que se asignaron a Louisiana a través de la legislación federal de la Zona de Oportunidades del Golfo (Gulf Opportunity Zone). Además, el Estado complementará la asistencia a ocupantes propietarios con fondos para la vivienda estimados en $1.17 mil millones del Programa de subvenciones para la mitigación de peligros.

Los daños causados por los huracanes Katrina y Rita afectaron desproporcionadamente a familias con ingresos entre bajos y medios. Por lo tanto, el HUD solicita que por lo menos el cincuenta por ciento de los dólares complementarios del CDBG asignados a Louisiana con fines de recuperación se inviertan en programas que apoyen directamente a esas familias. En consecuencia, tanto en los programas financiados parcialmente como en los financiados íntegramente que se describen en este documento, la gran mayoría de los fondos se destinará a familias de ingresos bajos o medios.

En el caso de que alguna agencia federal solicite cambios a la propuesta de enmienda del Estado con respecto al Plan de acción, o de que los costos de los programas superen las proyecciones y el financiamiento disponible, Louisiana deberá modificar esta propuesta de enmienda al Plan de acción.

1.3 Sometimiento al comentario del público

Este Borrador de enmienda al Plan de acción se somete al comentario del público. Pueden solicitarse copias de este borrador a la Oficina de Desarrollo Comunitario (OCD) de Louisiana, por escrito o por teléfono, llamando al (225) 342-7412; también pueden descargarse de Internet en http://www.LouisianaRebuilds.info.

Habrá copias del plan propuesto disponibles para distribución, pudiendo ser solicitadas a la OCD/DOA por escrito o por teléfono, llamando al (225) 342-7412. Esta enmienda al Plan de acción también puede descargarse de Internet hoy mismo en www.LouisianaRebuilds.info. Los comentarios sobre la propuesta de enmienda al Plan de acción pueden presentarse por escrito a partir de hoy, y deberán recibirse a más tardar dentro de un plazo de diez días a partir de la fecha de este documento. Dentro de los próximos siete días, la enmienda al Plan de acción estará disponible en vietnamita y español en el mismo sitio Web, y los comentarios sobre esas traducciones podrán presentarse dentro de los diez días de la fecha en que éstas se publiquen en Internet. Los comentarios pueden enviarse por correo a la OCD, Post Office Box 94095, Baton Rouge, LA 70804-9095, o transmitirse por fax al (225) 342-1947. Asimismo, pueden enviarse comentarios por Internet a través del sitio Web www.LouisianaRebuilds.info.

Los comentarios pueden presentarse de dos maneras:

- Por Internet, completando el formulario disponible a través de http://www.louisianaRebuilds.info
- Realizando comentarios por escrito en el impreso del Apéndice 1 y enviándolos a:

Action Plan Comments
Office of Community Development
PO Box 94095
Baton Rouge, LA 70804-9095
FAX: (225) 342-1947

A fin de brindar amplias oportunidades de comentario público, se han programado tentativamente reuniones comunitarias para el 11 y 12 de abril. La fecha, la hora y el lugar de las audiencias se confirmarán a través de www.LouisianaRebuilds.info.

Se aceptarán comentarios hasta las 5.00 p.m. (hora central de EE.UU.) del 17 de abril de 2006. Se considerarán los comentarios recibidos y luego se presentará al HUD una propuesta definitiva de enmienda al Plan de acción a los fines de su revisión y aprobación.

2. Asistencia para propietarios de vivienda[3]

2.1 Información general sobre el Programa de asistencia para propietarios de vivienda

Tras el paso de los huracanes Katrina y Rita, la cantidad estimada de viviendas ocupadas por sus propietarios que quedaron destruidas o sufrieron daños graves fue de 122,000, según la FEMA. En respuesta a este desastre sin precedentes, Louisiana utilizará $3,551,600,000 de los fondos complementarios del CDBG disponibles actualmente, y aproximadamente $1.17 mil millones de fondos para la mitigación de peligros, con el propósito de ayudar a determinados ocupantes propietarios a reparar o reconstruir sus hogares, comprar o construir viviendas de reemplazo, o vender propiedades no deseadas para que éstas puedan redesarrollarse o transformarse en espacios abiertos. A fin de evitar futuras pérdidas por inundaciones, todo el trabajo de reconstrucción deberá cumplir o superar las más recientes recomendaciones de la FEMA con respecto a los niveles básicos de elevación contra inundaciones, y satisfacer los requisitos legales del Código uniforme de construcción (Uniform Construction Code) del Estado.

Debe tenerse en cuenta que el Estado necesitará $4.2 mil millones adicionales del CDBG a fin de ofrecer ayuda a ***todos*** los propietarios de vivienda de Louisiana que han sufrido daños graves o severos. Se prevé que el presupuesto para asistencia a ocupantes propietarios después de esa asignación adicional será de $6,347,400,000 en fondos del CDBG, con fondos adicionales del Programa de subvenciones para la mitigación de peligros del Estado.

El propósito esencial de los programas *The Road Home* consiste en reconstruir las comunidades afectadas de Louisiana. Las comunidades devastadas estarán plagadas de casas abandonadas, títulos de propiedad carentes de validez y desinversiones si una gran parte de la asistencia financiera no se destina directamente a la reconstrucción de las viviendas existentes o a la adquisición de viviendas de reemplazo en las áreas afectadas. Por lo tanto, los paquetes de asistencia financiera y técnica más amplios se pondrán a disposición de quienes fueran propietarios de vivienda antes del paso de Katrina y Rita, y hagan el esfuerzo y asuman el riesgo de regresar para participar en la reconstrucción de Louisiana.

[3] A los fines de esta enmienda al Plan de acción, las expresiones propietario de vivienda y ocupante propietario se usarán indistintamente.

Se ofrecerán incentivos financieros y servicios de asesoramiento a los propietarios de vivienda que deseen:

- reparar: incentivos para favorecer la rehabilitación;
- reconstruir: incentivos financieros para reconstruir en el mismo sitio si la reparación es irrealizable o no es económicamente viable;
- vender para reubicarse: adquisición de la vivienda por parte del programa a cambio del compromiso de volver a establecerse en Louisiana; o
- vender: venta voluntaria de la vivienda, sin ninguna obligación de volver a establecerse ni de permanecer de alguna otra manera en la comunidad.

La intención del Estado es que las propiedades adquiridas a través del programa de vivienda vuelvan a ponerse en el circuito comercial en los casos en que sea seguro hacerlo. Además, es aconsejable que los planes de urbanización de los terrenos adquiridos sean dirigidos en el ámbito comunitario o local, como, por ejemplo, a través de una entidad local de urbanización o gestión de tierras o de una unidad de gobierno local. La LRA considerará las solicitudes y aprobará los planes de las entidades que soliciten autoridad para la gestión de tierras.

2.2 Elegibilidad para recibir asistencia para propietarios de vivienda

A fin de poder acceder al Programa de asistencia para propietarios de vivienda:

- el propietario deberá ser capaz de probar que poseía y ocupaba la propiedad como residencia principal para el momento de los desastres de Katrina y Rita, es decir, antes del 29 de agosto de 2005;
- la vivienda debe estar construida en una estructura de una sola unidad[4]; y
- el propietario debe haberse inscrito para recibir Asistencia individual de la FEMA, y ésta debe haber determinado que la vivienda ha quedado "destruida" o ha sufrido daños "graves". Los propietarios de vivienda que hayan obtenido la aprobación de la FEMA para recibir de esa organización $5,200 o más en concepto de asistencia para reparación de vivienda (un componente del Programa de asistencia individual) quedarán comprendidos en una de estas categorías.

Dado que el Congreso no ha financiado íntegramente los programas *The Road Home* y que, por lo tanto, no pueden satisfacerse las necesidades de todos los propietarios de vivienda, esta enmienda al Plan de acción debe limitar la asistencia a los propietarios de vivienda incluidos en las siguientes categorías, siempre que los costos del programa no superen las proyecciones:

- propietarios cuyas viviendas, encontrándose fuera de las áreas clasificadas por la FEMA como llanuras inundables, se hayan inundado, y

[4] Las propiedades que estuvieran habitadas por un ocupante propietario y arrendadores reúnen actualmente las condiciones para acceder al Programa de asistencia para propietarios de vivienda O al programa de asistencia para pequeñas propiedades de alquiler, pero no a ambos. Los requisitos para recibir la asistencia y los límites de asistencia que se establecen en este documento para cada programa serán aplicables a estas propiedades de ocupación mixta en partes iguales.

- propietarios cuyos ingresos sean equivalentes o inferiores al 70% del ingreso medio del área (IMA), previo ajuste por tamaño del grupo familiar, y cuyas propiedades hayan sufrido cualquier tipo de daño.

Los solicitantes deben cumplir todos los requisitos antes mencionados para recibir una compensación. Los propietarios de vivienda que consideren que han sufrido daños graves o severos pero que no hayan reunido las condiciones para recibir asistencia de la FEMA podrán apelar su condición de elegibilidad para acceder a los programas *The Road Home*. Se recomienda enfáticamente a los propietarios de vivienda que consideren que reunirán las condiciones para acceder al programa inscribirse en el registro de *The Road Home* en www.LouisianaRebuilds.info o llamando al 1 (888) ROAD-2-LA.

Cuando se obtenga la asignación de fondos adicionales, y dependiendo del monto del financiamiento, se enmendará el Plan de acción para incluir a todos los propietarios de vivienda, cualquiera sea su nivel de ingresos.

Durante el proceso de revisión de las solicitudes de inscripción para los programas *The Road Home*, la LRA pondrá a disposición información sobre las preferencias de los solicitantes con respecto a reparación, reconstrucción y reubicación a fin de mantener informados a los procesos de planificación locales. En las áreas en las que una gran proporción de propietarios de vivienda opte por no invertir, las autoridades estatales o locales podrán decidir que el acceso se limite únicamente a los programas de Venta/Reubicación y de Venta.

2.3 Requisitos para recibir asistencia para propietarios de vivienda

Con el propósito de alcanzar la meta del Estado de dar nueva vida a las comunidades dañadas, la LRA propone alentar a los propietarios de vivienda a invertir en Louisiana los fondos federales de recuperación. A tal fin, los propietarios de vivienda que tomen la decisión de reinvertir en Louisiana serán elegibles para acceder a los niveles más generosos de asistencia. Se les exigirá que demuestren ese compromiso con el Estado firmando un pacto legalmente vinculante según se describe a continuación.

A cambio de incentivos financieros, los propietarios de vivienda deben:

- estar dispuestos a firmar una autorización para que la información proporcionada a la FEMA pueda ser verificada por el Programa;

- en forma independiente de la FEMA, aceptar que se verifique su condición de propietarios y el monto de los daños causados a sus viviendas por los desastres;

- declarar bajo juramento la exactitud e integridad de toda la información proporcionada al Programa, quedando sujetos a las penalidades previstas por ley;

- comprometerse a través de documentos legalmente vinculantes a llevar a cabo determinadas acciones en relación con su vivienda a cambio de una compensación:

- asegurarse de que la vivienda que ocupan cumpla los requisitos legales del Código uniforme de construcción del Estado,[5] las normas locales de zonificación, y las recomendaciones de la FEMA con respecto a los niveles básicos de elevación contra inundaciones;[6]
- asegurarse de que la vivienda permanezca ocupada por su propietario por lo menos durante los tres años siguientes al momento en que se complete su reparación o reemplazo o la compra de una nueva vivienda;
- mantener seguro contra riesgos residenciales;
- mantener seguro contra inundaciones si la vivienda se inundó anteriormente o está ubicada en una zona inundable;
- comprometerse a ceder al Programa cualquier acreencia por reclamaciones de seguro pendientes de liquidación;
- en caso de reubicación, mudarse a otra vivienda situada en Louisiana; y
- en caso de vender al Estado una propiedad sin valor histórico o no recuperable, entregar el terreno vacío, comprometerse por escrito a permitir que el Cuerpo de Ingenieros del Ejército (Army Corps of Engineers) u otra entidad gubernamental despeje el terreno, o proporcionar fondos provenientes del producto de la venta para la demolición y remoción de escombros por parte de la entidad adquirente.

Los términos y condiciones precedentes son aplicables a las viviendas reparadas, reconstruidas o adquiridas con fondos del programa. Los propietarios de vivienda que no cumplan todos estos términos y condiciones perderán sus derechos sobre la propiedad reparada, reconstruida o adquirida con fondos del programa, y/o deberán reembolsar la asistencia financiera que hayan recibido a través de este programa.

2.4 Montos de la asistencia para propietarios de vivienda y formas que puede adoptar

2.4.1 Monto máximo de asistencia

El monto máximo de asistencia financiera proveniente de todos los recursos de los programas a disposición de ocupantes propietarios es de hasta $150,000. Esta cifra máxima propuesta supone:

- que todos los fondos federales actualmente asignados al programa y que se intentan conseguir estarán disponibles; y
- que las cifras estimadas para la probable demanda de asistencia, calculadas sobre la base de datos del HUD y la FEMA, son exactas.

Los niveles de financiamiento parcial indicados en este documento se basan en la actual asignación complementaria de fondos del CDBG. Si finalmente no se obtienen fondos suficientes o la demanda supera las estimaciones, es posible que se reduzca el monto máximo de asistencia financiera por grupo familiar.

[5] Hay varias comunidades que todavía no han adoptado o implementado el Código uniforme de construcción del Estado. Dado el compromiso del Estado de reconstruir comunidades más seguras y sólidas, la asistencia para propietarios de vivienda proporcionada por los programas *The Road Home* estará condicionada a la aplicación local y al cumplimiento individual de todos los requisitos legales de ese código.

[6] Es posible que las leyes federales y estatales exijan que las viviendas ubicadas en distritos históricos cumplan normas adicionales.

Es intención del programa proporcionar a los propietarios de vivienda los recursos necesarios para poder ingresar a una vivienda, basándose en los medios financieros y las necesidades del propietario, así como también en el valor de la vivienda dañada antes de la tormenta. Sin embargo, no necesariamente todos los propietarios de vivienda tienen derecho a obtener el monto máximo de asistencia financiera y, en muchos casos, los programas *The Road Home* no proporcionan el 100% de los recursos necesarios para reparación, reconstrucción o reubicación. Esto es así por diversas razones, como, por ejemplo, por el hecho de que la asistencia es limitada y se reduce en la medida de cualquier pago recibido en concepto de seguro a causa de daños sufridos por la estructura de la vivienda, y en la medida de cualquier asistencia recibida de la FEMA para reparación o reemplazo de la vivienda, y de cualquier otra compensación obtenida por la pérdida.

2.4.2 Incentivos financieros para reparar o reconstruir

El programa ofrecerá incentivos financieros a los propietarios de vivienda que reparen o reconstruyan sus viviendas en el mismo sitio. Los propietarios de vivienda recibirán asistencia por montos que variarán dependiendo de la condición en que se encuentren sus viviendas y de la compensación que reciban de otras fuentes.

Los propietarios de vivienda que se queden en Louisiana serán elegibles para obtener tres niveles de asistencia: una subvención de incentivo para cubrir las pérdidas sufridas por la vivienda y restaurarla a su valor previo a la tormenta; una subvención para la mitigación de peligros, toda vez que la vivienda pueda repararse o reconstruirse con medidas de mitigación costo-eficaces; y un préstamo de incentivo, asequible, estructurado dentro de los medios financieros del propietario de la vivienda, para cubrir cualquier brecha que exista entre el valor de la vivienda dañada antes a la tormenta y los costos de reparación o reconstrucción admisibles. Cualquier compensación de seguro, ayuda obtenida de la FEMA u otras subvenciones que reciba el propietario de la vivienda para la realización de reparaciones estructurales se deducirán del monto de la asistencia para el que el propietario de la vivienda sea elegible.

A continuación se detalla el cálculo del monto de la asistencia financiera. En el Apéndice 2 encontrará dos ejemplos de la asistencia que podrían recibir grupos familiares hipotéticos para reparar o reconstruir sus viviendas.

En primer lugar, el propietario de la vivienda debe calcular el *Monto de asistencia para el que es elegible* usando la fórmula que se indica a continuación.

El Monto de asistencia para el que es elegible
a fin de reparar o reconstruir es igual al menor de los siguientes:

- Valor de la vivienda previo a la tormenta *(por) Porcentaje de daños sufridos por la vivienda (más)* Costos de mitigación para los que es elegible *(más)* Brecha para hacer frente a los costos de reparación o reconstrucción admitidos

  (menos) Compensación de seguro *(menos)* Pago recibido de la FEMA para reparaciones *(menos)* cualquier Otra asistencia financiera para reparaciones

O

- $150,000

La asistencia para la que es elegible no constituye un derecho adquirido del propietario de la vivienda bajo ninguna circunstancia.

El Monto de la asistencia para el que el propietario de la vivienda es elegible en general se paga en tres niveles.

- El primer nivel será una Subvención de incentivo cuyo propósito consiste en devolverle a la propiedad el valor previo a la tormenta. Esta Subvención de incentivo se otorgará en las condiciones establecidas en el instrumento legal descrito en la sección 2.3. El monto se calcula de la siguiente manera:

  Monto de la subvención de incentivo = el menor de los siguientes:

  Monto de asistencia para el que es elegible

  O

  Valor previo a la tormenta x Porcentaje de pérdida *(menos)* Compensación de seguro, Pagos de la FEMA para reparaciones y Otra asistencia financiera para reparaciones

  El Estado reclutará inspectores de daños para determinar el nivel apropiado de costos de reparación o reemplazo. Es política del Estado que quienes participan en el Programa de asistencia para propietarios de vivienda merecen una estimación justa e independiente de la proyección de los daños causados por la tormenta, sin tomar en cuenta la causa de esos daños. Asimismo, el programa se reserva el derecho de utilizar las estimaciones de daños realizadas por la FEMA y por compañías de seguros en los casos en que tales estimaciones se consideren confiables.

  En el caso de los propietarios de vivienda que no estuvieran asegurados (por ejemplo, los que vivían en una llanura inundable pero no contaban con seguro contra inundaciones), la Subvención de compensación se reducirá un 30%.

- El segundo nivel consistirá en asistencia para mitigación, y el financiamiento provendrá ya sea del Programa de subvenciones para la mitigación de peligros, a través de la Ley federal Stafford, o del CDBG. Estos fondos complementarán la asistencia del CDBG para las viviendas que se encuentren en llanuras inundables o que, por alguna otra razón, reúnan las condiciones para recibir asistencia financiada por la FEMA para la mitigación de peligros. El monto de la subvención para mitigación de peligros se calculará de la siguiente manera:

  Subvención con fines de mitigación = Costos de mitigación para los que es elegible

  O

  Monto de asistencia para el que es elegible – Subvención de incentivo

- El tercer nivel, si se requieren fondos adicionales para ayudar al propietario de vivienda a ingresar a una vivienda, y siempre dentro de los límites del monto de asistencia para el que sea elegible,

será un Préstamo de incentivo. Si las opciones convencionales de financiamiento superan los medios financieros del propietario de vivienda, un Préstamo de incentivo es una forma asequible de permitirle regresar a una vivienda cuando las Subvenciones con fines de incentivo o mitigación no cubren la totalidad de los costos de reparación o reemplazo. En los casos en que sea necesario, el Préstamo de incentivo se calculará de la siguiente manera:

Préstamo de incentivo = Monto de asistencia para el que es elegible
(menos) Subvenciones con fines de incentivo o mitigación

Asimismo, es posible que el Estado ofrezca incentivos adicionales a los propietarios de vivienda que opten por reparar o reconstruir dentro de la misma parroquia.

Cuando la suma del remanente de préstamos previos a la tormenta y el Préstamo de incentivo supere el valor de mercado de la vivienda, el programa desarrollará normas tendientes a mitigar los efectos que ese "capital negativo en la propiedad" pueda tener sobre la vivienda y sobre su propietario, ajustando las condiciones de reembolso.

2.4.3 Venta para reubicación

Los propietarios de vivienda que opten por mudarse a otro lugar de Louisiana podrán vender sus viviendas al Estado y recibir asistencia conforme a las pautas descritas para los propietarios de vivienda que reconstruyan en el mismo sitio. Los propietarios que elijan esta opción deberán cumplir los mismos requisitos de elegibilidad y comprometerse a llevar a cabo las mismas acciones legalmente vinculantes que los que opten por reparar o reconstruir. Esos requisitos se describen en las secciones 2.2 y 2.3 de esta enmienda al Plan de acción.

Los propietarios de vivienda que ayuden a soportar la carga de la recuperación de la comunidad optando por reconstruir dentro de su misma parroquia siempre tendrán la más alta prioridad dentro del programa. Asimismo, es posible que el Estado ofrezca incentivos adicionales a los propietarios de vivienda que opten por entregar su vivienda al Estado pero se reubiquen dentro de la misma parroquia.

2.4.4 Venta simple

Puede suceder que algunos ocupantes propietarios decidan no hacer uso de ninguna de las opciones básicas, es decir, reparar, reconstruir o reubicarse en Louisiana. En esos casos, el Estado compensará al propietario de la vivienda con el 60% del valor de la vivienda previo a la tormenta, menos cualquier compensación del seguro y fondos para reparación de la FEMA. La compensación por venta no superará los costos que suponga reparar o reconstruir la vivienda. Es posible que, para que estas ventas puedan llevarse a cabo, se solicite que un titular de gravamen elimine en libros una porción de los saldos del capital del préstamo u otro gravamen que se encuentren pendientes de pago en ese momento.

El monto de la compensación por venta de vivienda
sin ninguna otra obligación
es igual al menor de los siguientes:
60% del Valor previo a la tormenta *(menos)* Compensación de seguro *(menos)* Pagos de la FEMA para reparaciones *(menos)* Otra asistencia para reparaciones

O

Subvención de incentivo para la que, de otro modo, el propietario de la vivienda sería elegible

2.5 Tratamiento de propietarios de vivienda en situaciones especiales

Cesión. Con posterioridad al lanzamiento de los programas *The Road Home*, el Estado permitirá que los propietarios vendan su vivienda en el mercado abierto y cedan al nuevo propietario sus derechos a recibir asistencia del programa. En el caso de cesión de las subvenciones, se impondrá al nuevo propietario el mismo requisito de ser ocupante propietario durante tres años y los otros términos y condiciones legalmente vinculantes que rigen para las opciones de reparación y reconstrucción. El nuevo propietario al que se hayan cedido los beneficios de asistencia será elegible sólo para la opción de reparación o reconstrucción.

Ocupantes propietarios que ya hayan vendido su residencia principal. Puede suceder que algunos propietarios de vivienda hayan optado por vender sus viviendas antes del lanzamiento del Programa de asistencia para propietarios de vivienda. Es probable que más adelante se establezcan normas y procedimientos equitativos que extiendan la asistencia del Programa a los propietarios que hayan vendido su vivienda y que, de otro modo, hubiesen reunido las condiciones para recibir asistencia. Esas normas y procedimientos aún no están establecidos.

Propietarios que hayan comenzado o completado reparaciones. Se brindará asistencia a los propietarios que ya hayan comenzado o completado reparaciones en sus viviendas o la construcción de viviendas de reemplazo, en tanto se cumplan todos los requisitos del Programa. Se establecerán normas para descontar los montos de asistencia que los propietarios hayan recibido de agencias del gobierno a través de subvenciones o préstamos a tasas de interés por debajo de las del mercado para estos fines.

Propietarios que hayan recibido otra asistencia. Se establecerán normas para descontar los montos de compensación que los propietarios hayan recibido de agencias del gobierno a través de subvenciones o préstamos a tasas de interés por debajo de las del mercado para estos fines. Conforme a la legislación federal, la asistencia de los programas *The Road Home* debe utilizarse para reembolsar cualquier préstamo que el propietario de la vivienda pueda haber recibido de la Administración de Pequeñas Empresas (Small Business Administration, SBA) por las mismas pérdidas.

Cualquier propietario de vivienda puede apelar las decisiones adoptadas por el programa con respecto a elegibilidad, evaluación de los daños, monto de la asistencia y compensación de subvenciones.

2.6 Cuentas para la acreditación de los fondos

Con el propósito de asegurar que las subvenciones de incentivo del Programa, así como los préstamos de incentivo, los pagos de seguro y la asistencia de la FEMA para grupos familiares que reciban los propietarios de vivienda se inviertan en vivienda, se alentará y ayudará a los propietarios a abrir cuentas de depósito en su propio nombre, pudiendo incluso exigírseles que lo hagan. El Programa colaborará con las instituciones financieras a fin de establecer condiciones estándar para la gestión de estas cuentas y los respectivos desembolsos.

2.7 Centros de asistencia para propietarios de vivienda. Proceso para recibir asistencia.

Louisiana ha creado un Centro de atención telefónica (Call Center) a fin de permitir que los antiguos propietarios de vivienda puedan expresar su interés en regresar a sus vecindarios e invertir en sus viviendas. Este Centro de atención telefónica es el primer paso en lo que será una agresiva campaña para captar solicitudes para los Programas de asistencia para propietarios de vivienda.

A fin de abrir vías de comunicación entre los residentes de Louisiana que han quedado desplazados y *The Road Home*, ahora los ciudadanos pueden dejar registrada información clave sobre los daños sufridos por sus viviendas llamando al 1 (888) ROAD-2-LA (o sea al (888) 762-3252 y, en el caso de personas con deficiencias auditivas (TTY), al 1 (800) 566-4224) para ingresar esos datos al registro del Estado, o iniciando sesión en el portal Web integral www.LouisianaRebuilds.info. Este registro corresponde únicamente a las viviendas que estuvieran ocupadas por sus propietarios y hubiesen sido dañadas por los huracanes Katrina o Rita.

Cuando comience a funcionar el programa, los propietarios de vivienda elegibles serán notificados en la mayor medida posible por vía postal, correo electrónico y/o teléfono, sobre la oportunidad de solicitar asistencia. La información sobre los programas de financiamiento y los servicios de asesoramiento se publicará en sitios Web de acceso público y también se proveerá a través de otros medios, como los Centros de asistencia que se establecerán en distintas ubicaciones.

El Programa no publicará formularios de solicitud ni descripciones detalladas del proceso establecido para recibir asistencia hasta que haya finalizado el período de comentarios y el estado de Louisiana haya determinado qué cantidad de fondos federales estará a disposición de todos los programas de recuperación.

En su mayor parte, los propietarios de vivienda que deseen reconstruir tendrán que sortear distintos obstáculos, como, por ejemplo, negociar las liquidaciones del seguro, manejar las cuestiones hipotecarias, comprender las implicancias de los nuevos mapas de áreas inundables y tratar con contratistas de la construcción. Antes de que pueda determinarse el monto de la compensación financiera otorgada por el programa, el propietario tendrá que tomar decisiones con respecto a si reparará su vivienda, la reemplazará en el mismo sitio, aceptará que la compre el Estado y se reubicará en la misma parroquia o en otro lugar del Estado, o la venderá. Es probable que los propietarios que no hayan podido regresar a la comunidad necesiten ayuda para encontrar un lugar provisorio donde vivir mientras se lleve a cabo este

proceso. Si bien algunos propietarios de viviendas podrán superar estas barreras por sí mismos, muchos necesitarán asesores experimentados y confiables, además de recibir asistencia financiera.

A fin de responder a estas necesidades, los Centros de asistencia serán los "mostradores" en los que los propietarios de vivienda podrán solicitar asistencia y tener acceso a servicios de asesoramiento. Los Asesores en reconstrucción ayudarán a los propietarios de vivienda de las siguientes maneras:

- proporcionarán información para ayudar a los propietarios de vivienda a evaluar las cuatro opciones de asistencia (reparar, reemplazar, reubicarse o vender) y el monto de la asistencia financiera disponible en cada caso;

- proporcionarán información a los propietarios sobre cómo manejar las cuestiones hipotecarias o, si es necesario, sobre cómo refinanciar;

- proporcionarán información para ayudar a los propietarios a seleccionar proveedores de servicios profesionales, como, por ejemplo, inspectores de viviendas, arquitectos y tasadores (en el caso de las viviendas de reemplazo), para las fases de diseño y preparación de la reparación o el reemplazo de sus viviendas; y

- proporcionarán información para ayudar a los propietarios a seleccionar contratistas para la realización de reparaciones, constructores de viviendas y empresas de viviendas prefabricadas.

Los Centros de asistencia contribuirán a reducir las posibilidades de malos entendidos y abuso, permitiendo el establecimiento de relaciones estandarizadas, estructuradas y guiadas entre los propietarios de vivienda y los proveedores de servicios. Además, los Centros de asistencia mantendrán registros de proveedores de servicios profesionales y contratistas de la construcción.

El estado de Louisiana destinará personal propio y contratará servicios para la atención de los Centros de asistencia. Consulte la sección 5 para conocer más detalles.

A quienes deseen registrarse y llamen a *The Road Home* o inicien sesión en www.LouisianaRebuilds.info se les pedirá que suministren información relevante, incluidos el nombre del residente, su domicilio actual y la ubicación de la vivienda afectada, sus números de teléfono, información sobre hipotecas, datos sobre el estado de cualquier liquidación de seguro pendiente, así como sobre cualquier solicitud realizada a la FEMA o a la SBA, o cualquier asistencia recibida de ellas.

3. Programas de fuerza de trabajo y vivienda de alquiler asequible

Aproximadamente 84,000 unidades de vivienda de alquiler sufrieron daños graves o severos a causa de los huracanes Katrina y Rita. El restablecimiento de la capacidad de vivienda de alquiler será de vital importancia para el retorno de una fuerza de trabajo sólida, absolutamente necesaria para la recuperación económica de Louisiana. El stock de viviendas de alquiler también es fundamental para respaldar el regreso de la gran proporción de residentes que eran arrendadores antes de las tormentas, particularmente en New Orleans, así como el retorno de los propietarios de viviendas que se encontrarán

en situación de transición hasta poder ocupar sus viviendas reparadas o reconstruidas en los próximos meses.

Por estas razones, se proponen varios programas para respaldar el redesarrollo de la vivienda de alquiler en las áreas afectadas por las tormentas. Con el propósito de apoyar estos programas, el Estado ha reservado un total de $892,700,000 de los fondos del CDBG actualmente disponibles; además, ha propuesto que estos fondos se incrementen a $1,535,700,000 una vez que se concrete la asignación de los fondos adicionales del CDBG que se encuentra pendiente en el Congreso.

Los programas *The Road Home* de fuerza de trabajo y vivienda de alquiler asequible persiguen cuatro metas básicas:

- asegurar que la fuerza de trabajo necesaria para hacer posible una recuperación económica plena tenga acceso a vivienda de alquiler asequible;
- ofrecer vivienda de alquiler asequible a grupos familiares de bajos ingresos que, de otro modo, no podrían permitirse regresar a sus comunidades;
- asegurar que se ofrezca vivienda de alquiler asequible en el contexto de comunidades de alta calidad, habitadas por una población de ingresos mixtos; y
- asegurar que una parte de las unidades de alquiler asequibles cuente con características de apoyo para las familias que tengan necesidades especiales o estén expuestas a altos niveles de riesgo después de su prolongado desplazamiento.

La siguiente tabla resume el presupuesto para todos los programas de vivienda de alquiler:

Presupuestos para los programas relativos a viviendas de alquiler

Programa de vivienda de alquiler	Parcialmente financiado	Totalmente financiado
Programa concatenado LIHTC/CDBG	$311,690,000	$552,410,000
Vivienda con características de apoyo	$46,750,000	$72,730,000
Incentivos flexibles para el desarrollo	$41,560,000	$41,560,000
Pequeñas propiedades de alquiler	$492,700,000	$869,000,000
TOTAL	$892,700,000	$1,535,700,000

3.1 Programa concatenado de créditos fiscales aplicados a viviendas para personas de bajos ingresos (LIHTC)

A través de la legislación que creó la Zona de Oportunidades del Golfo (Gulf Opportunity Zone, GO Zone), el Congreso autorizó la asignación especial de Créditos fiscales aplicados a viviendas para personas de bajos ingresos (Low Income Housing Tax Credits, LIHTC), que se espera que generen una inversión privada estimada en $1.7 mil millones en el lapso de tres años en la reparación y nueva construcción de vivienda de alquiler asequible. La combinación de los incentivos del programa LIHTC con los fondos del CDBG en los que se apoyan los créditos fiscales favorecerá los objetivos paralelos de incrementar drásticamente la oferta de unidades de alquiler asequibles para un amplio espectro de familias de ingresos entre bajos y medios, y de expandir la oferta de vivienda de alquiler como parte de urbanizaciones y vecindarios estables de ingresos mixtos.

Una vez que los programas *The Road Home* estén totalmente financiados, el Estado propone combinar los recursos que suponen los incentivos del programa LIHTC con el financiamiento concatenado del CDBG, los cupones para vivienda previstos en el programa de la sección 8 (Section 8) que se encuentren disponibles, e inversiones privadas apalancadas, para generar 25,000 unidades de alquiler nuevas o restauradas, de las cuales una cantidad estimada en 10,000 se alquilará a precios de mercado y 15,000 tendrán alquileres por debajo de los del mercado.

A fin de apoyar la expansión de las comunidades de ingresos mixtos, la LRA trabajará junto con la Agencia de Financiamiento para la Vivienda (Housing Finance Agency) de Louisiana, que es la encargada de administrar el Programa LIHTC, para asegurar que las rondas futuras de asignaciones de LIHTC requieran que algunos o todos los proyectos aprobados integren múltiples niveles de unidades de alquiler asequibles con unidades de alquiler a precios de mercado. La intención de este programa es utilizar los eficaces incentivos financieros del Programa LIHTC, el financiamiento del CDBG y el programa de incentivos flexibles que se describe en la sección 4.3 a fin de motivar a las empresas de desarrollo de bienes raíces a construir nuevas comunidades de ingresos mixtos que alberguen a familias de todo el espectro de ingresos.

Si bien, por ley, las unidades desarrolladas al amparo del Programa LIHTC deben ser asequibles para los grupos familiares con ingresos no superiores al 60% del ingreso medio del área, el hecho de que haya incentivos a la inversión adicionales implícitos en la asignación especial de LIHTC para la Zona de Oportunidades del Golfo significa que, según las estimaciones del Estado, es posible hacer que los alquileres correspondientes a unidades del Programa LIHTC en Louisiana sean asequibles para familias con ingresos de entre el 45% y el 60% del ingreso medio del área. La LRA trabajará junto a la Agencia de Financiamiento para la Vivienda de Louisiana con el propósito de desarrollar futuros Planes detallados de asignación de LIHTC (Qualified Allocation Plans, QAP) dando preferencia a los proyectos que cumplan metas de accesibilidad económica más exigentes que la prescrita, que es del 60% del ingreso medio del área[7].

Sin embargo, Louisiana se propone dar cabida a familias con ingresos inferiores al 45% del IMA. Para que el programa LIHTC cree una oferta de vivienda de alquiler para grupos familiares de ingresos tan bajos, se necesitan subsidios adicionales. En consecuencia, el Estado pondrá a disposición fondos del CDBG para ofrecer incentivos a los inversores, de modo que, cuando el programa esté totalmente financiado con la asignación de fondos prevista, aproximadamente 6,000 del total estimado de 15,000 unidades de alquiler asequibles generadas al amparo del programa LIHTC puedan reservarse —y ser asequibles— para familias trabajadoras con ingresos de entre el 20% y el 40% del IMA. El Estado tiene la firme intención de reservar todo el dinero del CDBG destinado a unidades de alquiler muy asequibles para unidades que se construyan como parte de urbanizaciones de ingresos mixtos.

Además, en la actual situación de financiamiento parcial del programa, el Estado propone que una porción del total estimado de 6,000 unidades orientadas a familias de muy bajos ingresos sea puesto a disposición de hogares con necesidades especiales, como, por ejemplo, personas con discapacidades, familias con

[7] El ingreso medio del área es determinado anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. para cada área metropolitana y parroquia no metropolitana de Estados Unidos. Para conocer las estimaciones de ingresos correspondientes a Louisiana para el ejercicio fiscal 2006, consulte http://www.huduser.org/Datasets/IL/IL06/la_fy2006.pdf.

integrantes discapacitados, y personas de edad avanzada. El financiamiento de la inclusión de estas características de apoyo se describe a grandes rasgos en la sección 3.2 de este documento.

Elegibilidad para el proyecto y presupuestos estimados[8]

Las empresas de desarrollo de bienes raíces serán elegibles para obtener financiamiento complementario del CDBG para los proyectos de vivienda de alquiler aprobados al amparo del programa LIHTC si aceptan ciertas limitaciones con respecto al precio de los alquileres y a los ingresos de los ocupantes durante los primeros veinte años del proyecto. Una vez que los programas *The Road Home* estén totalmente financiados, los fondos concatenados del CDBG orientados a aumentar la oferta de unidades disponibles para grupos familiares de muy bajos ingresos serán los que se estiman en la tabla siguiente:

Ingresos indicativos del grupo familiar	Cantidad indicativa de unidades	Promedio estimado de financiamiento del CDBG por unidad	Total estimado de financiamiento del CDBG
20% del IMA	2,000	$93,000	$186,000,000
30% del IMA	2,000	$65,000	$130,000,000
40% del IMA	2,000	$13,000	$74,000,000
50% del IMA	4,500	$0	$0
60% del IMA	4,500	$0	$0
Por encima del 60% del IMA	10,000	$0	$0
TOTAL	25,000		$390 millones

Los siguientes son algunos de los mecanismos de financiamiento del CDBG que se están considerando para hacer posible que las empresas de desarrollo de bienes raíces proporcionen el total estimado de 6,000 unidades que se pondrá a disposición para su alquiler por parte de arrendatarios de muy bajos ingresos:

- financiamiento de la diferencia para reducir los costos del servicio de la deuda, de modo de asegurar la viabilidad de precios de alquiler más bajos (y un menor flujo de efectivo); y

- financiamiento de las reservas operativas correspondientes a proyectos tendientes a permitir que los propietarios de unidades de alquiler cobren alquileres más bajos.

Funcionarios de la LRA, de la Oficina de Desarrollo Comunitario de Louisiana y de la Agencia de Financiamiento para la Vivienda de Louisiana trabajarán juntos cada año a fin de proponer objetivos de accesibilidad económica para cantidades específicas de unidades de vivienda, integrar sus objetivos en los criterios del Plan detallado de asignación anual correspondiente al programa LIHTC, y reservar los fondos del CDBG que sean necesarios para equiparar esos objetivos en cuanto a créditos fiscales a fin de cumplir los objetivos globales del programa. Asimismo, esos funcionarios evaluarán la cantidad real de unidades entregadas anualmente. En el caso de que no se alcancen esos objetivos durante un año calendario en particular, tales fondos y objetivos se agregarán a las metas y asignaciones de fondos correspondientes al año siguiente.

[8] Puede solicitarse a la LRA el detalle de los cálculos utilizados para determinar la demanda de fondos del CDBG sobre la base de supuestos de precios de alquileres y objetivos de ingresos.

3.2 Financiamiento de la inclusión de características de apoyo en las viviendas

En la situación de financiamiento parcial del plan, el Estado tiene la intención de usar fondos del CDBG u otros recursos financieros que puedan obtenerse con el propósito de financiar la inclusión de características de apoyo en aproximadamente 1,870 unidades, cuyo desarrollo se financiará a través del programa de concatenación del LIHTC y el CDBG que se describe anteriormente. Es posible que otros programas del HUD, como el correspondiente a la ley McKinney Vento, el Programa de asignación de cupones de los programas basados en proyectos de la Sección 8 (Section 8), de la Sección 811 (Section 811) y de la Sección 202 (Section 202), complementen estos esfuerzos tendientes a brindar apoyo.

Las unidades de vivienda con características de apoyo serán útiles para los individuos y las familias que tengan necesidades especiales y, fundamentalmente, para los grupos familiares que sean arrendadores y regresen a Louisiana después de haber soportado, en muchos casos, traumáticas reubicaciones de un albergue a otro, pasando por distintos hoteles y otros arreglos temporarios para vivir en otras ciudades. También se necesitan unidades de vivienda con características de apoyo para el regreso de familias e individuos discapacitados, de edad avanzada y frágil estado de salud o con otras necesidades especiales.

Se ofrecerán características de apoyo en el 30% de las 6,000 unidades de alquiler orientadas a grupos familiares con ingresos iguales o inferiores al 40% del ingreso medio del área. A fin de brindar tal nivel de apoyo, el Estado propone asignar $46,750,000[9] de los fondos actualmente disponibles del CDBG para ayudar a financiar la inclusión de estas características. Este componente del programa y el uso de fondos del CDBG para ofrecer características de apoyo se proponen reconociendo que la cantidad de unidades de vivienda con características de apoyo que podrá desarrollarse en Louisiana en los próximos años se verá limitada en gran medida por la escasez de financiamiento público y privado para los servicios necesarios para los residentes.

Una vez que los $4.2 mil millones previstos en fondos adicionales del CDBG se hayan asignado a los programas *The Road Home*, el presupuesto para la inclusión de características de apoyo en las viviendas se incrementará a $72,730,000, lo que significa el financiamiento de esas características en aproximadamente 3,000 unidades.

3.3 Incentivos flexibles para desarrollo de vivienda para poblaciones de ingresos mixtos

Para que las urbanizaciones residenciales de ingresos mixtos se den a una mayor escala (aunque las unidades de vivienda asequibles reciban financiamiento complementario del CDBG según se describe anteriormente), el Estado reconoce que, en ciertas circunstancias, es posible que se requieran incentivos adicionales para favorecer eficazmente la coexistencia de viviendas a precios de mercado con viviendas asequibles. Por lo tanto, el Estado propone usar $41,560,000 de los fondos del CDBG para complementar los proyectos de viviendas para residentes de ingresos mixtos. Fundamentalmente, estos subsidios flexibles se utilizarán junto con los incentivos del programa LIHTC, pero también estarán disponibles para otros proyectos que ofrezcan precios de alquiler o venta asequibles para familias con ingresos por encima y por debajo del 80% del IMA.

El mecanismo primario para proveer estos incentivos será el de subvenciones recuperables otorgadas para reducir el costo de tierras e infraestructura. Estas subvenciones se ofrecerán en términos

[9] Supone 1,870 unidades con características que costarán en promedio $5,000 anuales por unidad en el lapso de cinco años.

competitivos y se otorgarán con sujeción a requisitos específicos para cada proyecto, como, por ejemplo, requisitos mínimos en cuanto a una determinada combinación de precios de alquiler o venta. Las subvenciones se recuperarán si no se cumplen todos los requisitos que, en cuanto a ingresos mixtos, se establezcan para los proyectos seleccionados. Los costos operativos de este programa se cubrirán a través de presupuestos operativos para otros programas de vivienda descritos en este documento, como el Programa de concatenación del CDBG con el LIHTC o el Fondo de préstamos para el desarrollo de la vivienda (Housing Development Loan Fund).

3.4 Programa de reparaciones para pequeñas propiedades de alquiler

Antes del desastre, gran parte de las familias trabajadoras de muy bajos ingresos residía en viviendas para una sola familia, viviendas para dos familias o pequeños edificios para múltiples familias, con diez o menos unidades, propiedad de arrendadores a pequeña escala, que eran quienes las administraban. Muchas de estas propiedades contaban con cobertura de seguro insuficiente o no tenían seguro, y ya no están disponibles para su ocupación. El Estado propone ofrecer financiamiento por la diferencia, para la reparación de 10,000 unidades de vivienda de alquiler en esas propiedades. Los propósitos principales que se persiguen al financiar la diferencia consisten en permitir que se realicen estas reparaciones y en limitar el monto de la deuda (y, en consecuencia, el servicio de la deuda) que se requiere para estas propiedades, de modo que sus propietarios puedan cobrar alquileres asequibles.

El programa proporcionará, en condiciones competitivas, financiamiento de la diferencia por un monto de hasta $25,000 para restaurar unidades que se alquilarán a precios de mercado, ofreciéndose montos de financiamiento más altos, de hasta $75,000 por unidad, a determinados propietarios arrendadores que acepten cobrar alquileres inferiores. Las propiedades elegibles se seleccionarán sobre la base de una marcada preferencia por las comunidades residenciales bien diseñadas y las urbanizaciones construidas en terrenos vacíos dentro de áreas urbanas, que también incluyan familias con ingresos superiores al ingreso medio del área.

A cambio de aceptar incentivos financieros, los dueños de las propiedades deberán aceptar limitaciones con respecto al precio de los alquileres (con cláusulas relativas a la inflación) y a los ingresos de los arrendadores por un período de diez años, con el fin de asegurar que la vivienda asistida sea tan asequible como sea posible y esté ocupada por familias con ingresos que les permitan costear distintos niveles de alquileres asequibles. El financiamiento del CDBG disponible se ofrecerá en tres niveles ($25,000, $50,000 y $75,000 por unidad); el monto más alto por unidad se pondrá a disposición de los propietarios que acepten cobrar los precios de alquiler más bajos. La asistencia se proporcionará bajo la forma de préstamos de pago diferido a una tasa de interés del 0%, reembolsable sólo tras la reventa de la propiedad o el incumplimiento de las restricciones acordadas con respecto al precio del alquiler y a los ingresos de los ocupantes.

Al igual que en el caso del programa para propietarios de viviendas, los dueños de propiedades a pequeña escala tendrán acceso a asesores expertos en finanzas y construcción, que los ayudarán con las cuestiones de refinanciamiento y reconstrucción o, si lo desean, los ayudarán a vender sus propiedades a empresas de desarrollo de bienes raíces utilizando el programa LIHTC.

A diferencia de lo que sucederá con el programa para propietarios de viviendas, en este caso los fondos no alcanzarán para proporcionar a cada propietario a pequeña escala dinero suficiente como para reparar

o reemplazar sus propiedades de alquiler. Las propiedades que tendrán prioridad de las seleccionadas para obtener asistencia serán, entre otras, las siguientes:

- Las propiedades cuyos dueños demuestren tener capacidad financiera y técnica para obtener financiamiento de contrapartida a tasas de mercado, si fuese necesario, a fin de llevar a cabo las reparaciones, así como capacidad para proveer excelentes servicios de administración de propiedades; y

- Las propiedades cuya reparación o reemplazo presente el mayor grado de costo-eficacia, ubicadas en áreas con infraestructura adecuada y en las que se estén llevando a cabo otras actividades de redesarrollo.

- Las propiedades cuyos dueños sean arrendadores a pequeña escala, para los que el ingreso por alquileres constituyera la mayor parte de los ingresos y/o activos del grupo familiar, en tanto esos inversores-propietarios cumplan los requisitos mínimos en cuanto a la capacidad necesaria para reparar o reemplazar y, luego, para administrar sus unidades.

Tal como se describe a grandes rasgos en las pautas del Programa de asistencia para propietarios de viviendas, no se puede utilizar la asistencia del programa para ocupantes propietarios y al mismo tiempo la asistencia para pequeñas propiedades de alquiler para una misma propiedad residencial; el propietario debe decidir si participará en uno u otro de estos programas. Si se opta por la asistencia para ocupantes propietarios, se proporcionará financiamiento por un monto de hasta $150,000 para la unidad ocupada por el propietario únicamente. Si se opta por la asistencia para pequeñas propiedades de alquiler y el propietario resulta seleccionado para obtener asistencia, la asistencia para la unidad ocupada por su propietario estará limitada a $25,000, igual que para todas las unidades del programa.

El arrendador que solicite asistencia en virtud del Programa de reparaciones para pequeñas propiedades de alquiler podrá recibir incentivos por cada unidad de la propiedad de la que sea ocupante propietario.

El total presupuestado para este programa dentro del presupuesto financiado parcialmente es de $492,700,000, incluidos los costos operativos del programa. Una vez que la asignación adicional de $4.2 mil millones haya sido aprobada por el Congreso, el presupuesto para este programa competitivo se incrementará a $869,000,000.

La fórmula para calcular el monto del financiamiento del CDBG por unidad de alquiler es la siguiente:

Monto de asistencia para el que es elegible, por unidad de alquiler =
el menor de los siguientes:

- Costos de reconstrucción admisibles + Costos de mitigación *(menos)* Compensación de seguro *(menos)* Máximo financiamiento privado que permitirá el precio de alquiler de la propiedad

O

- El monto máximo de financiamiento del CDBG descrito anteriormente

En la medida en que los propietarios de las viviendas no soliciten ni califiquen para obtener mayores montos de financiamiento por unidad, el programa podrá sostener la reparación de más unidades de alquiler, aunque a precios de alquiler más altos.

3.5 Registro de arrendadores

Dado que los fondos no serán suficientes para que las viviendas de alquiler de reemplazo alcancen para sustituir las viviendas de alquiler perdidas, y como muchos residentes desplazados por los huracanes Rita y Katrina están lejos de sus hogares y se encuentran alojados en viviendas inadecuadas, el Estado dará prioridad de ubicación en todas las unidades de alquiler subsidiadas a los residentes desplazados por los huracanes.

Se ha presupuestado un total de $2 millones de fondos del CDBG para proporcionar los siguientes recursos a los arrendadores desplazados a fin de ayudarlos a regresar a casa más fácilmente:

- Louisiana ha creado un Centro de atención telefónica y Registro de propietarios de viviendas a fin de permitir que los antiguos propietarios de vivienda expresen su interés en regresar a sus vecindarios e invertir en sus viviendas. El Centro de atención telefónica y Registro agregará un componente para que los arrendadores reúnan información sobre la ubicación actual de los arrendadores desplazados que deseen regresar al hogar. Inicialmente, quienes llamen al Centro de atención telefónica y Registro serán remitidos a recursos donde obtener asistencia con vivienda de emergencia mencionados en el portal Web www.LouisianaRebuilds.info. A medida que se pongan en línea unidades de alquiler subsidiadas, asequibles, ya sea nuevas o reparadas, los arrendadores serán remitidos a una base de datos Web que contendrá datos sobre viviendas de alquiler asequibles, y donde podrán acceder a solicitudes de vivienda para personas de bajos ingresos.

- Cuando comience a funcionar el sistema de remisión a la base de datos, los arrendadores serán notificados en la mayor medida posible por correo, por teléfono y a través del portal Web www.LouisianaRebuilds.info, sobre la oportunidad de acceder a información sobre alquileres y solicitar asistencia. La información sobre los programas de alquileres se publicará en sitios Web de acceso público y en los Centros de asistencia para la vivienda.

4. Restablecimiento de mecanismos de apoyo y vivienda para las personas sin hogar

El Estado propone que $25,900,000 de los fondos del CDBG se destinen a resolver las ahora mayores necesidades de las personas sin hogar en las áreas afectadas, aumentando la cantidad de camas, la capacidad de las instalaciones y los servicios de apoyo para personas sin hogar, y proporcionando asistencia preventiva a quienes estén en riesgo de quedar sin hogar.

En las áreas en las que hicieron impacto los huracanes, muchas agencias del gobierno que atienden a personas sin hogar perdieron instalaciones, camas y personal:

- se perdieron más de 1,750 camas residenciales para personas sin hogar;

- treinta y seis albergues sufrieron daños considerables; y
- dieciséis instalaciones no residenciales sufrieron daños considerables.

Según informes recibidos, en las áreas afectadas por los huracanes hay una mayor cantidad de personas viviendo en las calles o en parques, automóviles y edificios abandonados o inhabitables. También debe tenerse en cuenta que muchas de estas personas no carecían de hogar antes de las tormentas. Estos fondos ayudarán a proporcionar un lugar seguro y permanente donde estos individuos puedan vivir y recibir los servicios de apoyo necesarios para transformarse en personas independientes y autosuficientes.

El monto de $25.9 millones cuyo uso se propone para las áreas afectadas por las tormentas es consistente con la meta del Estado de restaurar y ampliar de inmediato la capacidad en las áreas en las que hicieron impacto los huracanes, proporcionar vivienda permanente con características de apoyo para las personas sin hogar, y ayudar a las personas en riesgo de quedar sin hogar que sean trabajadores de bajos ingresos, individuos con discapacidades físicas, víctimas de violencia doméstica o personas de edad avanzada con riesgos médicos. Las proyecciones de financiamiento se basan en el grado de apoyo y capacidad requeridos antes y después de la devastación producida en las áreas afectadas por las tormentas.

La propuesta prevé los siguientes tipos de financiamiento: para adquisición, rehabilitación y construcción de capacidad de albergue residencial; para servicios de apoyo orientados a poblaciones sin hogar con un alto grado de necesidad y riesgo; para asistencia a familias en riesgo de quedar sin hogar; y para funciones administrativas.

Se espera que el financiamiento propuesto ayude a crear 1,280 nuevas camas en las áreas afectadas por los huracanes, llevando el total en esas áreas a 2,198.

5. Otros incentivos para el desarrollo

El Estado reconoce que las comunidades que perdieron la mayor cantidad de viviendas debido a los desastres de Katrina y Rita necesitarán contar con incentivos especiales para atraer un nuevo desarrollo de viviendas para una población de ingresos mixtos, a fin de restablecer el stock de viviendas de alquiler y el de las ocupadas por sus propietarios. Los propietarios de viviendas que decidan elegir la opción de reubicación harán que sea necesario contar con una oferta importante y estable de viviendas nuevas. En consecuencia, se proponen los siguientes incentivos para el desarrollo, poniéndose especial énfasis en las áreas metropolitanas de New Orleans y en otras comunidades que han sufrido graves pérdidas en su stock de viviendas.

La siguiente tabla muestra el presupuesto para incentivos:

Otros incentivos al desarrollo

Programa	Parcialmente financiado	Totalmente financiado
Fondo de préstamos para el desarrollo	$16,570,000	$16,570,000
Concentración parcelaria	$2,070,000	$2,070,000
Subvenciones para construcción de capacidad	$2,070,000	$2,070,000
Aplicación de las normas de edificación	$11,390,000	$11,390,000
TOTAL	$32,100,000	$32,100,000

5.1 Fondo de préstamos para el desarrollo de la vivienda

El Fondo de préstamos para el desarrollo de la vivienda proveería financiamiento simiente para que un contratista o una agencia estatal establezcan uno o más fondos de préstamo que ofrezcan financiamiento para adquisición y predesarrollo en condiciones flexibles a empresas que se comprometan a desarrollar vivienda vitalmente necesaria. La provisión temprana de capital de alto riesgo sería un gran incentivo para que las empresas de desarrollo de bienes raíces construyan viviendas para una población de ingresos mixtos en las comunidades que han perdido la mayor cantidad de viviendas. Se otorgarían prestamos a empresas de desarrollo de bienes raíces sin fines de lucro y con fines de lucro para que desarrollen viviendas nuevas de alquiler y unifamiliares, asequibles para familias con ingresos inferiores al medio del área, con una marcada preferencia por las comunidades residenciales bien diseñadas y las urbanizaciones construidas en terrenos vacíos dentro de áreas urbanas, que también incluyan familias con ingresos superiores al ingreso medio del área.

El Fondo de préstamos para el desarrollo de la vivienda sería administrado por una agencia estatal o un gerente de fondos de préstamos para el desarrollo comunitario con experiencia. Un total de $16,570,000 en fondos del CDBG, lo que incluye los costos de gestión del fondo, se invertirá como capital “con límite de pérdidas” a fin de apalancar una cantidad de capital de préstamo adicional estimada en $30 millones. Como dos de sus prioridades, el fondo de préstamo estaría destinado a empresas de desarrollo de bienes raíces que participen en los programas de asistencia para propiedades de alquiler que se describen en la sección anterior, así como también a empresas de desarrollo de vivienda para la venta, orientada a una población de ingresos mixtos. A medida que los proyectos vayan cerrando su financiamiento para la construcción, se irían reembolsando los préstamos para adquisición y predesarrollo, y el capital de préstamo podría ponerse a disposición para otras inversiones. Se espera que, en un período de tres años, los fondos se reciclen entre dos y tres veces.

5.2 Concentración parcelaria

Como instrumento adicional para vigorizar el desarrollo en las comunidades que han perdido la mayor cantidad de viviendas, el componente de concentración parcelaria del programa de vivienda proporcionará capital simiente para adquirir múltiples propiedades en buenas ubicaciones para viviendas de reemplazo y formar con ellas “paquetes” para venta o subvención, con el propósito de maximizar el posterior desarrollo de viviendas asequibles, por ejemplo, a empresas de desarrollo de bienes raíces que utilicen los incentivos fiscales del programa LIHTC con el respaldo del CDBG a fin de desarrollar vivienda de alquiler, a empresas de desarrollo de viviendas con características de apoyo, a empresas de desarrollo de viviendas

adquiridas con ayuda propia, etc. Este componente del programa funcionará únicamente en las jurisdicciones en las que:

- estas actividades sean requeridas o respaldadas por los gobiernos locales; y
- los gobiernos locales hayan participado substancialmente en el trabajo de planificación necesario para identificar las áreas aptas para el desarrollo de vivienda de reemplazo.

Se ha presupuestado un total de $2,070,000 de fondos del CDBG para capital destinado a adquirir propiedades residenciales y cubrir costos operativos. El capital que se utilice para adquirir propiedades se reciclará a través de la venta de las propiedades a empresas de desarrollo de bienes raíces.

Como actividad relacionada, las propiedades que se reúnan a través de programas de adquisición por parte del Estado, financiados a través del programa estatal de asistencia para propietarios de vivienda, podrían ofrecerse por debajo del costo del mercado a empresas de desarrollo de vivienda asequible o para personas con necesidades especiales. Uno de los objetivos de estas ventas de propiedades adquiridas por el Estado sería alentar el desarrollo de urbanizaciones para una población de ingresos mixtos que incluya arrendadores con ingresos por debajo del 40% del ingreso medio del área. Si esas propiedades adquiridas no fuesen compradas y desarrolladas por empresas de desarrollo de bienes raíces asequibles de acuerdo con estrictos requisitos en cuanto a los ingresos, podrían seguir estando sujetas al requisito de redesarrollo como viviendas inclusivas, lo que significa que un determinado porcentaje de las unidades desarrolladas en parcelas reunidas a través del CDBG deberían ser asequibles aunque con requisitos menos estrictos en cuanto a ingresos y precios, pero debiendo garantizarse de todos modos que las áreas de redesarrollo se ocupen con urbanizaciones para una población de ingresos mixtos.

5.3 Apoyo para los programas de entidades religiosas y comunitarias tendientes a la recuperación de la vivienda

El Estado se ha fijado la meta de fortalecer a las entidades religiosas y comunitarias sin fines de lucro que ya proveen servicios de recuperación de la vivienda, invirtiendo en sus actividades $2,070,000 de los fondos del CDBG. Es posible que estas entidades tengan oportunidades de obtener contratos para proporcionar algunos servicios en Centros de asistencia para la vivienda. Serán elegibles para solicitar subvenciones para construir capacidad proveyendo servicios de vivienda con características de apoyo. Serán elegibles para solicitar subvenciones de contrapartida a efectos de complementar los fondos benéficos que hayan recaudado con fines de recuperación de viviendas para asistir a propietarios de viviendas de ingresos bajos o medios a reparar o reemplazar sus viviendas, así como también con el propósito de obtener capital simiente para la reparación y el reemplazo de viviendas para grupos familiares de ingresos bajos y medios.

Se alentará a estas organizaciones a ayudar a ampliar la oferta de viviendas con características de apoyo, viviendas de alquiler asequibles y viviendas asequibles para la venta, participando, según sus capacidades, en programas como el programa LIHTC, el programa de fondos concatenados del CDBG, el programa de pequeñas propiedades de alquiler (si una organización sin fines de lucro desea comprar, reparar y administrar propiedades de alquiler asequibles), el programa de incentivos flexibles, y el Fondo de préstamos para el desarrollo de la vivienda.

5.4 Financiamiento de la aplicación de las normas de edificación por parte de los gobiernos locales

Es de esperar que, si no se proporciona asistencia especial a los gobiernos locales, la falta de inspectores de construcción, electricidad y plomería, y de personal de procesamiento de permisos, constituya un grave obstáculo. Además, los arquitectos y los constructores necesitarán inspectores y revisores de planos para ayudar a las comunidades a adaptarse al nuevo Código uniforme de construcción del Estado, y a interpretar las más recientes recomendaciones con respecto a los niveles básicos de elevación contra inundaciones. En consecuencia, el Estado ha presupuestado $11,390,000 para la contratación de personal de ese tipo para el gobierno local durante varios años, sobre la base de la cantidad de unidades dañadas o destruidas en cada parroquia. Se espera que este monto financie por lo menos 40 inspectores de campo y revisores de planos, así como también una cantidad limitada de personal de apoyo. Asimismo, el Estado respaldará la expansión de la capacidad de aplicación de las normas patrocinando oportunidades adicionales de capacitación para inspectores, ingenieros y arquitectos. Si bien la aplicación de las normas de edificación por parte de las autoridades locales se financiará en el largo plazo a través de los cargos cobrados por los permisos y las inspecciones, este financiamiento inicial del CDBG es necesario para ampliar de inmediato la capacidad de aplicación de las reglamentaciones a fin de agilizar la construcción de viviendas más seguras y sólidas en los lugares en los que más se haya concentrado el impacto de las tormentas y en los que la actividad de construcción será intensa en los próximos meses.

6. Administración

Con esta enmienda, el Estado solicita un total de $148.68 millones de los actuales niveles de financiamiento parcial, lo que incluye los $8,810,400 solicitados en el primer plan de acción y $189.880 una vez que el programa esté totalmente financiado.

7. Planificación

Con esta enmienda, el Estado solicita $9.5 millones, ninguna parte de los cuales se solicitó en el primer plan de acción.

8. Asistencia técnica

Con esta enmienda, el Estado solicita $12.420 millones, de los cuales $500,000 se solicitaron en el primer plan de acción.

9. Otros requisitos

9.1 Ingresos del programa

Considerando que la asignación de recursos federales no será suficiente para satisfacer toda la necesidad de viviendas de reemplazo que existe en Louisiana, y que el costo de la vivienda de reemplazo está aumentando en las áreas afectadas por las tormentas, el Estado reciclará todos los ingresos provenientes de la venta de propiedades y del cobro de pagos de gravámenes que se obtengan a través de acciones de estos programas de vivienda CDBG. Desde el punto de vista normativo, los fondos reciclados del CDBG pueden usarse para cualquier actividad admisible conforme al CDBG según se describe en los Planes

anuales del Estado. Los ingresos generados por el programa pueden utilizarse efectivamente para alcanzar metas específicas de vivienda a largo plazo, destinando a futuros programas de vivienda asequible los fondos para la vivienda que se reciclen, y restringiendo su uso a esos programas. En efecto, esto podría generar un flujo de ingresos al Fondo fiduciario permanente para la vivienda (Permanent Housing Trust Fund) de Louisiana, que podría ser administrado por una agencia pública o cuasi pública del ámbito del gobierno estatal o local. Las normas que determinarán cómo volverán a usarse los ingresos en viviendas se establecerán más adelante, cuando se elaboren los planes operacionales detallados, pero se seguirá dando prioridad a los residentes desplazados y a la vivienda de alquiler extremadamente asequible, y se seguirá favoreciendo el mantenimiento de la accesibilidad económica cuando los plazos vayan venciendo para muchas de las propiedades apoyadas a través de los programas articulados en el presente en un plazo de entre diez y quince años.

9.2 Estímulo a la planificación de la recuperación a corto y largo plazo

A fin de alentar una sensata planificación de la recuperación a corto y largo plazo tanto en el ámbito estatal como en los ámbitos locales con influencia en decisiones sobre el uso de la tierra, que refleje la necesidad de una gestión y un crecimiento responsables de las llanuras inundables, el Estado, a través de la Autoridad de Recuperación de Louisiana, lidera una campaña comunitaria de planificación en sus parroquias más afectadas. Esta campaña, que se lleva a cabo bajo el lema de *Louisiana Speaks*, constituye un multifacético proceso de planificación tendiente a desarrollar una visión sostenible a largo plazo para el sur de Louisiana, tras la destrucción causada por los huracanes Katrina y Rita. El proceso de planificación comunitaria cumple los siguientes propósitos:

- apoya un proceso deliberado y democrático que se base en la participación activa;
- da a las comunidades locales poder de autodeterminación para desarrollar planes que satisfagan necesidades individuales;
- establece prioridades en el ámbito local a fin de guiar las decisiones;
- brinda a las comunidades el apoyo de los mejores expertos en planificación de toda la nación, que trabajan en colaboración con arquitectos, planificadores e ingenieros locales; y
- proporciona una interfaz fácil de utilizar que permite el desarrollo de planes individuales.

El objetivo del proceso de planificación comunitaria a largo plazo consiste en desarrollar un plan exhaustivo que integre los planes de las parroquias (coordinados con la asistencia técnica de la FEMA) con los planes de recuperación regional. La LRA ha colaborado con planificadores de la FEMA para desarrollar un proceso de planificación a nivel de las parroquias tendiente a resolver numerosas cuestiones relativas a la recuperación a largo plazo de las parroquias que sufrieron graves daños. En total, 26 parroquias de todo el estado de Louisiana fueron seleccionadas para participar en este proceso de planificación, que tendrá lugar de noviembre de 2005 a abril de 2006. El Día de la planificación para la recuperación de Louisiana fue un hito importante en el proceso de planificación a nivel de parroquias. El 21 de enero de 2006, proclamado por la gobernadora Kathleen Babineaux Blanco como Día de la planificación para la recuperación de Louisiana, la Autoridad de Recuperación de Louisiana (LRA) y el equipo de Recuperación comunitaria a largo plazo (Long-Term Community Recovery, LT CR) de la FEMA realizaron una serie de exhibiciones abiertas al público con el propósito de dar a los habitantes de Louisiana la oportunidad de expresar sus necesidades y ayudar a definir una visión comunitaria de la recuperación de Louisiana.

Este proceso de planificación llevado a cabo en el ámbito de cada parroquia tendrá como resultado el desarrollo de planes iniciales de recuperación de las parroquias, que se utilizarán para establecer prioridades de financiamiento con respecto a las tareas de recuperación. Los planes definitivos comprenderán una base de referencia comunitaria, una evaluación de necesidades, una estrategia de recuperación que incluirá principios, una declaración de visión, objetivos, un conjunto de proyectos de recuperación de alto valor y un cronograma estratégico de las tareas de recuperación. La sección final describirá oportunidades para la integración del plan local con los planes regionales y estatales. Esta sección también incluirá un inventario de recursos locales y estructuras del gobierno, y describirá el grado de pericia técnica necesario para implementar el plan. El proceso de planificación pone énfasis en el desarrollo de planes que se basen en el uso prudente de la tierra y que reconozcan en todo momento los peligros que supone reconstruir en áreas que se han vuelto más riesgosas a causa de los nuevos patrones de inundación.

Para obtener una descripción más detallada de los esfuerzos de planificación para la recuperación a corto y largo plazo de Louisiana, consulte:

http://www.lra.louisiana.gov/assets/FINAL_QP2006_FEB%2006.pdf

9.3 Métodos de construcción de alta calidad

En una sesión legislativa especial de noviembre de 2005, Louisiana promulgó su primer código de edificación estatal. El Código uniforme de construcción del Estado establece estándares mínimos para garantizar que las viviendas y los establecimientos comerciales se reconstruyan de modo de soportar el próximo huracán. En su mayor parte, las comunidades costeras han comenzado a aplicar el Código uniforme de construcción del Estado; todo el estado deberá hacerlo para el 1 de enero de 2007. Sin embargo, independientemente de la ubicación geográfica, sigue siendo un compromiso del Estado reconstruir comunidades más seguras y sólidas, de modo que toda la asistencia para propietarios de viviendas proporcionada por *The Road Home* esté sujeta a la aplicación del código en las viviendas construidas con fondos del programa.

9.4 Monitoreo

La OCD/DOA y la LRA contratarán empleados adicionales para el desempeño de las funciones administrativas asociadas a la implementación y el monitoreo de los programas de vivienda. La OCD tiene personal que cuenta con la pericia necesaria para capacitar a los nuevos empleados en las normas federales y estatales que rigen el programa CDBG. Asimismo, el Estado ha firmado un contrato con ICF Consulting con el propósito de proporcionar capacitación adicional para el personal, los contratistas, los consejeros, etc. La LRA ha recibido de la gobernadora y de la legislatura de Louisiana el mandato de asegurar el uso coordinado de los recursos a los fines de la recuperación, y de apoyar el uso más eficaz y efectivo de tales recursos. La OCD y la LRA trabajarán juntas para alcanzar esa meta.

El Estado cuenta con un plan de monitoreo para el programa CDBG regular y desarrollará una guía de monitoreo para el personal y los contratistas de cada programa de vivienda. El plan se modificará parcialmente para incorporar las exenciones concedidas al Estado y otras disposiciones de la legislación. El Estado ha firmado un contrato con ICF para que esta empresa colabore en el desarrollo de un plan de monitoreo de todos los programas relacionados con la vivienda. Se prestará particular atención a

garantizar que el uso de los fondos esté relacionado con los desastres, y que el financiamiento asignado no duplique otros beneficios. El Estado, a través de acciones relacionadas con el diseño de los programas, el proceso de solicitud, el monitoreo de los beneficiarios y la supervisión por parte del Comité de Auditoría del Consejo Directivo de la LRA, se asegurará de que los beneficiarios no reciban beneficios duplicados, de que los fondos no se usen para proyectos o actividades que sean reembolsables por la FEMA o el Cuerpo de Ingenieros del Ejército, o para los cuales estas organizaciones hayan puesto fondos a disposición, y de que se cumplan las normas estatales y federales. Aprovechando los recursos y la orientación de la LRA, durante el proceso de solicitud el Estado coordinará esfuerzos con la FEMA y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército, así como también con compañías de seguros y otras entidades, para asegurar que no se dupliquen los beneficios. Se solicitará a los beneficiarios que firmen una renuncia a sus derechos de privacidad de modo que el Estado pueda obtener, de la FEMA y de todas las demás agencias del gobierno federal, la información que necesite.

El Estado se encuentra desarrollando una Solicitud de propuestas tendiente a proporcionar servicios de gestión con respecto a los programas para propietarios de viviendas y propiedades de alquiler que se describen en esta enmienda al Plan de acción. Se intentará obtener la propuesta de la mejor empresa de gestión disponible para que colabore en la implementación de estos programas. El Estado designará personal para monitorear los servicios provistos en virtud del contrato.

9.5 Medidas para mitigar el fraude, la dilapidación y la mala administración

El Estado ha establecido una serie de procesos y procedimientos para evitar el fraude, el abuso y la mala administración. El Auditor Legislativo, que actúa como contralor del gasto público, supervisa más de 3,500 auditorías de gobiernos del ámbito estatal y local, y sus respectivas empresas cuasi públicas. Al llevar a cabo auditorías independientes de las finanzas y el desempeño de agencias gubernamentales, colegios de enseñanza superior y universidades del Estado, los auditores están en condiciones de encontrar maneras de mejorar la gestión del gobierno e identificar cuestiones clave para proteger los recursos públicos y hacer más estrictos los sistemas de control gubernamentales. Cuando es necesario, hacen el seguimiento de denuncias de fraude, dilapidación o abuso. El Auditor Legislativo realizará una auditoría anual de la DOA de acuerdo con la Circular A-133.

Además, el Estado ha creado la Oficina del Inspector General. Esta oficina tiene como misión ayudar a prevenir la dilapidación, la mala administración, el abuso, el fraude y la corrupción en el poder ejecutivo del gobierno estatal, sin considerar políticas, alianzas, situaciones o influencias partidarias. El Inspector General es designado por el gobernador.

El Consejo Directivo de la LRA ha formado un Comité de Auditoría que, junto con el personal de la organización, tiene la responsabilidad de asegurar que las tareas de recuperación se realicen de acuerdo con los más altos estándares de ética. Durante todo el proceso de recuperación, el personal y el Comité de Auditoría de la LRA recibirán y revisarán los informes presentados por todas las entidades gubernamentales que trabajan para detectar, prevenir y erradicar casos de fraude y abuso. Actuará como órgano encargado de reunir a múltiples grupos de auditoría y supervisión con el propósito de asegurar una revisión independiente de las tareas de auditoría en sí mismas.

La Oficina de Servicios Financieros y de Apoyo (Office of Finance and Support Services, OFSS), una dependencia de la DOA, ha definido claramente las responsabilidades para asegurar la separación de funciones. Esta separación de funciones, junto con otras normas y procedimientos operacionales

establecidos, permite asegurar que no se puedan cometer fraudes a menos que exista connivencia entre empleados de distintas áreas.

La OFSS es responsable de los pagos, los pedidos de desembolso de fondos federales y la rendición de informes financieros estatales y federales. La OCD es responsable de la administración cotidiana del programa CDBG. Su personal revisa todos los pedidos de pago y las facturas que los acompañan para asegurar que los costos sean razonables y no superen el alcance de la actividad financiada. Los pedidos de pago deben llevar dos firmas para poder ser presentados ante la OFSS para su pago. Se controla que todos los pedidos de pago cuenten con las firmas autorizadas correspondientes antes de ingresarlos en el sistema financiero para su pago. En efecto, un empleado ingresa los pedidos de pago debidamente autorizados en el sistema financiero, y el pedido debe ser aprobado en el sistema por el supervisor de la unidad de pagos. Las medidas de seguridad del sistema financiero no permiten que una misma persona ingrese y apruebe un pedido de pago.

La unidad de gestión de pagos de la OFSS suministra información a la unidad de contabilidad de asignaciones de fondos para que se puedan desembolsar fondos federales. El pedido de desembolso de fondos federales debe ser revisado y aprobado por un supervisor antes de su procesamiento. Todos los fondos se transfieren electrónicamente a la cuenta de depósito central de la Tesorería del Estado que se empleará para liquidar las cuentas por pagar. La unidad de contabilidad de asignaciones de fondos prepara los informes financieros correspondientes a los gastos e ingresos. Todos los informes y estados de cuenta deben ser preparados por un empleado y revisados por el gerente que corresponda antes de su publicación.

Además, el Estado contratará un auditor interno que se desempeñará dentro de la OCD supervisando las funciones internas de esa oficina. El auditor dependerá del Comisionado de Administración, y presentará al Comité de Auditoría de la LRA los informes que se soliciten.

El Estado se regirá por el Código estatal de adquisiciones (State Procurement Code) y todos los demás beneficiarios secundarios deberán cumplir con las disposiciones del Título 24, Partes 84 y 85. El plan de monitoreo define los requisitos que deben cumplirse.

Los gobiernos locales, los contratistas y cualquier otra entidad responsable de administrar las actividades relacionadas con esta subvención recibirán capacitación y asistencia técnica.

9.6 Mitigación de los peligros de las inundaciones

Con el propósito de mitigar el riesgo de inundación, la LRA ha aprobado una asignación de $250 millones de financiamiento para mitigación de peligros, tendiente a ayudar a las parroquias a prevenir daños en futuros desastres. Después de la aprobación por parte de la Legislatura, la Autoridad de Recuperación de Louisiana (LRA) autorizó el uso de $150 millones a fin de ayudar a las parroquias a impedir daños en futuros desastres, dando instrucciones a la Oficina de Seguridad Interna y Preparación para Emergencias de la Gobernación (Governor's Office of Homeland Security and Emergency Preparedness, GOHSEP) en el sentido de distribuir el primer financiamiento para mitigación de peligros disponible después de los huracanes Katrina y Rita a los gobiernos de las parroquias.

De acuerdo con la fórmula aprobada por la LRA:

- $100 millones se destinarán a elevar y adquirir propiedades que hayan sufrido pérdidas severas y reiteradas.
- $136 millones, a otros proyectos costo-eficaces de elevación o adquisición, o a la reconversión de instalaciones de importancia fundamental.
- $14 millones, a planificación y educación en cuestiones de mitigación.

La LRA ha aprobado resoluciones que supeditan el otorgamiento de beneficios y financiamiento para comunidades y parroquias a la adopción de las más recientes recomendaciones en materia de inundaciones como parte de sus ordenanzas de gestión de las llanuras inundables. La LRA ha expresado que sólo proporcionará financiamiento del HMGP y del CDBG en las parroquias que adhieran a las nuevas normas de edificación del Estado y adopten y hagan cumplir las recomendaciones de la FEMA con respecto a los niveles básicos de elevación contra inundaciones en la construcción o reconstrucción de todas las viviendas, establecimientos comerciales y demás estructuras tras el paso de los huracanes Katrina y Rita

La LRA ha establecido prioridades globales para el uso de fondos del HMGP, que servirán como instrumento para elevar proyectos a los fines de su financiamiento.

Asimismo, la LRA ha dado instrucciones a la GOHSEP de preparar una solicitud de fondos del HMGP para una campaña quinquenal de extensión y educación en mitigación de peligros, destinada a proporcionar información a los ciudadanos, las empresas y las unidades de gobierno de Louisiana sobre el mejor uso de los dólares destinados a mitigación.

Aproximadamente 1,700 viviendas, o sea, alrededor de un tercio de las viviendas que sufrieron daños severos y reiterados en Estados Unidos, están ubicadas en Louisiana. Hay estructuras que han sufrido daños valorados en $1,000 o más por lo menos en cuatro ocasiones, o han sufrido daños superiores al 50 por ciento de su valor en dos o más ocasiones.

Para poder acceder a estos fondos destinados a la mitigación de peligros, las parroquias deberán presentar propuestas a la GOHSEP. Este financiamiento, que se provee de conformidad con la Ley Stafford de alivio a situaciones de desastre y asistencia en casos de emergencia (Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act), requiere una contrapartida del 25 por ciento por parte de los gobiernos de las parroquias o agencias del gobierno estatal. La distribución de estos fondos está sujeta a un proceso de revisión formal de acuerdo con el Inspector General, el Auditor Legislativo, el Comisionado de Administración y el Tesorero del Estado, como se ha hecho en el caso de todos los fondos distribuidos por la GOSHEP desde los huracanes Katrina y Rita.

9.7 Estímulo al uso eficaz de la energía y a las prácticas medioambientales prudentes

El Estado alentará el uso eficaz de la energía a través de la implementación de sus nuevas normas estatales de vivienda, que incluyen disposiciones con respecto al uso eficaz de la energía en reparaciones y construcciones. Además, el Estado brindará asistencia técnica a los gobiernos locales y a las empresas de desarrollo de bienes raíces privadas y con fines de lucro, a fin de capacitarlos en materia de prácticas prudentes para la erradicación del moho y el uso de técnicas de construcción y materiales resistentes al moho.

9.8 Eliminación de barreras a la reconstrucción

A través de los Centros de asistencia para la vivienda propuestos, el Estado alentará el rápido procesamiento de las solicitudes de asistencia, los permisos para construcciones nuevas, y la inspección de construcciones. El personal de los Centros de asistencia deberá presentar comentarios al Estado en lo que respecta a las dificultades que observen que interfieren con la reparación y producción de viviendas. Basándose en las dificultades identificadas, el Estado trabajará junto a los gobiernos locales con el fin de agilizar las inversiones.

APÉNDICES

APÉNDICE 1

FORMATO PARA REALIZAR COMENTARIOS SOBRE EL PLAN DE ACCIÓN

Nombre:
Apellido:
Organización:
Domicilio postal:
Calle y número (1)
Calle y número (2)
Ciudad Estado Código postal
Número de teléfono:
Dirección de correo electrónico:
¿Podemos comunicarnos con usted si tenemos alguna duda con respecto a sus comentarios? Sí No

Relación: marque la opción que corresponda. ¿Es usted:
evacuado ___?
propietario de una vivienda que ha sufrido daños ___?
dueño de una propiedad de alquiler que ha sufrido daños ___?
funcionario del gobierno local ___?
profesional del sector de los bienes raíces ____?
Otro _____

<u>Comentarios sobre los Programas para ocupantes propietarios:</u>

1. Elegibilidad de los propietarios de viviendas para recibir asistencia

2. Requisitos para recibir asistencia para propietarios de viviendas

3. Beneficios financieros para los propietarios de viviendas que reparen o reconstruyan

4. Beneficios financieros para los propietarios de viviendas que vuelvan a establecerse

5. Beneficios financieros para los propietarios de viviendas que opten por vender sus viviendas y mudarse a otro lugar

6. Centros de asistencia para los propietarios de vivienda y administración del programa

7. Cualquier otro comentario que desee hacer sobre el programa para ocupantes propietarios

<u>Comentarios sobre los Programas relativos a viviendas de alquiler</u>

8. Programa concatenado de vivienda de alquiler para poblaciones de bajos ingresos

9. Programa de reparaciones para propiedades de alquiler a pequeña escala

Comentarios sobre el Programa de servicios de apoyo y para personas sin hogar

10. Programa de vivienda con características de apoyo

11. Programa de reparaciones de albergues para personas sin hogar

Comentarios sobre otros incentivos para el desarrollo

12. Fondo de préstamos para el desarrollo de la vivienda

13. Iniciativa de concentración parcelaria

14. Subsidios flexibles - Ingresos mixtos

Otros

15. Comentarios sobre otros aspectos de la enmienda al Plan de acción que puedan ser de su interés

APÉNDICE 2

EJEMPLOS DE CÁLCULO DE BENEFICIOS

CASO 1: reparación, reconstrucción o reubicación en Louisiana

Supuestos

Información sobre el propietario de vivienda	
Valor previo a la tormenta	$110,000
Pérdida sufrida por la vivienda	30%
Costos de mitigación para los que es elegible	$35,000
Costos de reparación adicionales	$15,000
Otras compensaciones	
Pago de seguro	$0
Asistencia de la FEMA para reparaciones	$5,200

MONTO DE ASISTENCIA PARA EL QUE ES ELEGIBLE: el menor de los siguientes...

Tope del programa: $150,000	o		$110,000	Valor previo a la tormenta
		x	30%	Porcentaje de pérdida
			$33,000	Pérdida causada por los daños
		+	$35,000	Costos de mitigación
		+	$15,000	Brecha con los costos de reparación admitidos
		-	$5,200	FEMA
		-	$0	Pago de seguro
			$77,800	

Monto de la subvención de incentivo = el menor de los siguientes...

MONTO DE ASISTENCIA PARA EL QUE ES ELEGIBLE: $77,800	o		$110,000	Valor previo a la tormenta
		x	30%	Porcentaje de pérdida
		=	$33,000	Pérdida causada por los daños
		-	$5,200	FEMA
		-	$0	Pago de seguro
		=	$27,800	

Monto de la subvención con fines de mitigación = el menor de los siguientes...

Costos de mitigación:			Saldo de la asistencia	
			$77,800	Monto de asistencia para el que es elegible
$35,000	o	-	$27,800	Subvención de incentivo
			$50,000	Subvención remanente para la que es elegible

Préstamo de incentivo: cuando la Asistencia para la que es elegible supere las Subvenciones con fines de incentivo y mitigación

		$77,800	Monto de asistencia para la que es elegible
	-	$27,800	Subvención de incentivo
	-	$35,000	Subvención con fines de mitigación
	=	$15,000	Préstamo de incentivo asequible

CASO 2: reparación, reconstrucción o reubicación en Louisiana

Supuestos

Información sobre el propietario de vivienda	
Valor previo a la tormenta	$250,000
Pérdida sufrida por la vivienda	70%
Costos de mitigación para los que es elegible	$40,000
Costos de reconstrucción adicionales	$0
Otras compensaciones	
Pago de seguro	$150,000
Asistencia de la FEMA para reparaciones	$5,200

MONTO DE ASISTENCIA PARA EL QUE ES ELEGIBLE: el menor de los siguientes...				
Tope del programa: $150,000	o		$250,000	Valor previo a la tormenta
		x	70%	Porcentaje de pérdida
			$175,000	Pérdida causada por los daños
		+	$40,000	Costos de mitigación
		+	$0	Brecha de los costos de reconstrucción
		-	$5,200	FEMA
		-	$150,000	Pago de seguro
			$59,800	

Monto de la subvención de incentivo = el menor de los siguientes...				
MONTO DE ASISTENCIA PARA EL QUE ES ELEGIBLE: $59,800	o		$250,000	Valor previo a la tormenta
		x	70%	Porcentaje de pérdida
		=	$175,000	Pérdida causada por los daños
		-	$5,200	FEMA
		-	$150,000	Pago de seguro
		=	$19,800	

Monto de la subvención con fines de mitigación = el menor de los siguientes...				
Costos de mitigación:	o		Saldo de la asistencia	
			$59,800	Monto de asistencia para el que es elegible
$40,000		-	$19,800	Subvención de incentivo
			$40,000	Subvención remanente para la que es elegible

Préstamo de incentivo: cuando la Asistencia para el que es elegible supere las Subvenciones con fines de incentivo y mitigación			
		$59,800	Monto de asistencia para el que es elegible
	-	$19,800	Subvención de incentivo
	-	$40,000	Subvención con fines de mitigación
	=	$0	Préstamo de incentivo asequible

APÉNDICE 3
ACTIVIDADES ADMISIBLES Y OBJETIVOS NACIONALES

La utilización de fondos para apoyar actividades de este Plan de acción constituye una actividad elegible conforme al CDBG y cumplirá uno de los tres objetivos nacionales del CDBG. Las actividades admisibles y los objetivos nacionales son los siguientes:

Actividades admisibles	Disposiciones aplicables	Código de leyes de EE.UU. (USC), Título 42, sección 5305
Adquisición	570.201 (a)	Sección 105 (a) (1)
Compensación e incentivos a propietarios de viviendas	Exención pendiente	Exención pendiente
Construcción nueva	Exención pendiente	Exención pendiente
Asesoramiento en materia de vivienda a los dueños de propiedades	570.201(k)	Sección 105 (20)
Rehabilitación	570.202	Sección 104 (d)
Reconstrucción		Ley de derecho público 104-234, enmiendas a la sección 105 (a) (4) del Título 42, sección 5305, del Código de leyes de EE.UU.
Aplicación de las normas	570.202 (c)	Sección 105 (a) (3)
Planificación, administración y asistencia técnica	570.205, 570.206 y 570.201 (p)	Sección 105 (12), 105 (13), 105 (19)
Objetivos nacionales		
Actividades que beneficien a personas con ingresos bajos o medios	570.483 (b)	
Actividades que contribuyan a prevenir o eliminar el deterioro urbano	570.483 (c)	
Actividades que satisfagan una urgencia particular	570.483 (d)	