

# Nueva Jersey

## Departamento de Asuntos Comunitarios

BLOQUE DE SUBSIDIOS PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD Y  
RECUPERACIÓN POR DESASTRE – HURACÁN SANDY

Ley Pública 113-2; 29 de enero, 2013  
FR-5696-N-01; 5 de marzo, 2013  
FR-5696-N-06; 18 de noviembre de 2013  
FR-5696-N-11; 16 de octubre, 2014



### ENMIENDA NÚM. 48 AL PLAN DE ACCIÓN ENMIENDA SUSTANCIAL

- Reasignación de fondos para apoyar los programas de recuperación del huracán Ida
- Solicitud de exención para modificar los requerimientos del Artículo 414 de la Ley Stafford

PERÍODO DE COMENTARIOS PÚBLICOS:

FECHA DE ENVÍO AL HUD:

FECHA DE APROBACIÓN POR EL HUD:

Philip D. Murphy  
Gobernador  
Vicegobernadora Sheila Y. Oliver  
Comisionada



## SECCIÓN 1: RESUMEN

---

El 29 de abril de 2013, Nueva Jersey (Estado) obtuvo la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para el Plan de Acción del Estado con fondos del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés). En el Plan de Acción se describió la asignación estatal de \$1,829,520,000 de la primera partida de fondos del CDBG-DR, asignados por el HUD, para apoyar las acciones de recuperación de Nueva Jersey. Como cesionario, se eligió al Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés) para administrar la subvención del CDBG-DR. Desde entonces, el HUD ha aprobado 46 enmiendas al Plan de Acción, y, actualmente, se encuentra pendiente de aprobación la Enmienda 47. Incluidas en estas enmiendas, se encuentra la Enmienda Sustancial 7, en la cual se detalló la asignación de \$1,463,000,000 de fondos de la segunda partida del CDBG-DR para los programas de recuperación, y la Enmienda Sustancial 11, en la cual se describió la asignación de \$501,909,000 de la tercera (y última) partida de fondos del CDBG-DR destinados a atender las necesidades de recuperación no satisfechas.

Esta **Enmienda 48 al Plan de Acción (APA 48)** se considera de carácter sustancial de acuerdo con la definición estipulada por el HUD en el [Aviso del Registro Federal 5696-N-01](#) del 5 de marzo de 2013 y de acuerdo con el Plan de Participación Ciudadana del Estado porque se crean nuevos programas, se cambian los criterios de elegibilidad en relación con el desembolso estatal de fondos asignados, y se reasigna un total de \$52,600,000 de fondos del CDBG-DR para la recuperación de los efectos del huracán Sandy. Estos fondos se reasignarán para apoyar la recuperación por los efectos del huracán Ida en condados que fueron determinados por el HUD como los más afectados tanto por el huracán Sandy como por el huracán Ida. Los condados afectados de manera coincidente son Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic (Irene) y Union.

La APA 48 está disponible en inglés y español en el sitio web del DCA, <https://www.nj.gov/dca/ddrm/>, y se puede solicitar por correo electrónico a [DisasterRecoveryMitigation@dca.nj.gov](mailto:DisasterRecoveryMitigation@dca.nj.gov) (Asunto: Enmienda 48 al Plan de Acción) o poniéndose en contacto con los Servicios a los Constituyentes de la División de Recuperación y Mitigación de Desastres, al 609-292-3750. Para obtener una copia en un idioma distinto del español, por favor contacte a Sylvia Johnston, coordinadora del Plan de Acceso al Idioma (LAP), al 609- 913-4247 o a [Sylvia.Johnston@dca.nj.gov](mailto:Sylvia.Johnston@dca.nj.gov). Los usuarios con impedimentos auditivos pueden comunicarse con el servicio de teléfono de texto disponible (TTY/TDD) 1-800-852-7899.

El período de comentarios públicos para la Enmienda 48 al Plan de Acción se inició el 30 de agosto, 2022, a las 9 a.m., hasta el 28 de septiembre, 2022, a las 5 p.m. El Estado revisó los comentarios públicos que se recibieron durante el período de comentarios, y que tuvieron la misma consideración, independientemente de la vía de presentación. Los comentarios y las respuestas brindadas por escrito por el Estado se encuentran en la Sección 7.

NOTA: Se han efectuado cambios en los programas de acuerdo con los comentarios brindados durante el período de 30 días para emitir comentarios tanto sobre el Plan de Acción de Ida como en la APA 48 al Plan de Acción del huracán Sandy.

## SECCIÓN 2: USO DE FONDOS A TRAVÉS DE MÚLTIPLES SUBVENCIONES

---

Mediante esta enmienda, el Estado señala su intención de usar fondos del CDBG-DR de manera indistinta a través de asignaciones para desastres. Además de la subvención del CDBG-DR recibida para la recuperación por los efectos del huracán Sandy, el Estado obtuvo una asignación de fondos del CDBG-DR a través de la Ley Pública 117-43 en respuesta al huracán Ida. Según el Aviso 6323-N-01(iv)(A)(3) del Registro Federal (FR), el Estado tiene la intención de asignar fondos Sandy para atender las necesidades no satisfechas de ambos desastres.

### **A. Autorización para Intercambiabilidad de Fondos por Desastre**

La Ley Pública 117-43 (Ley de Asignaciones) permite que el Secretario autorice para que los cesionarios de los fondos del CDBG-DR, que hubiesen recibido previamente una asignación del CDBG-DR, puedan obtener también otra asignación bajo la actual Ley de Asignaciones y que puedan utilizar esos fondos de manera indistinta y sin limitación para las mismas actividades con el fin de abordar necesidades de recuperación no satisfechas en las zonas más afectadas y críticas (MID, por sus siglas en inglés) de ambos desastres, cuando exista superposición de las zonas MID. Con base en esta potestad, el Secretario permitió la intercambiabilidad de fondos con el Aviso 6326-N-01(iv)(A)(3) del Registro Federal.

### **B. Propósito estatal del uso de los fondos del CDBG-DR-huracán Sandy para acciones de recuperación del CDBG-DR-huracán Ida**

El Estado ha recibido fondos tanto para las iniciativas de recuperación de los efectos del huracán Sandy como del huracán Ida, lo que conlleva la elegibilidad del Estado para usar esos fondos indistintamente en programas que beneficien a las MID superpuestas en los condados de Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic y Union. El Estado propone utilizar parte del excedente de los fondos del programa CDBG-DR, destinados a la recuperación de los efectos del huracán Sandy, a dar más apoyo a los programas creados con los fondos del CDBG-DR para el huracán Ida.

El Estado llevará a cabo las siguientes acciones que reflejen ese cambio:

- El Estado actualizará o creará nuevas políticas y procedimientos en respuesta al nuevo uso de los fondos del programa Sandy.
- El Estado revisará el Plan de Acción Consolidado para incluir estos nuevos programas Sandy en apoyo a las acciones de recuperación frente al huracán Ida.
- El Estado ha realizado un análisis de necesidades no satisfechas<sup>1</sup> tanto de los fondos asignados del CDBG-DR para las acciones de recuperación de los efectos del huracán Sandy como del huracán Ida con el fin de justificar y captar las reasignaciones descritas en esta enmienda, demostrando aún más el nuevo uso previsto de los fondos.

El Estado se ajustará a todas las restricciones pertinentes a esta autorización y garantizará que se tomen las medidas necesarias para lograr el uso apropiado de los fondos.

---

<sup>1</sup> Véase en la Sección 4 el análisis de las necesidades no satisfechas.

## SECCIÓN 3: REASIGNACIÓN DE FONDOS DEL HURACÁN SANDY

En esta sección se detallan las asignaciones actuales y el desembolso de fondos actual y previsto para los programas de ayuda que se crearon para la recuperación de los efectos del huracán Sandy. Al examinar las asignaciones presupuestarias de los programas existentes y el desembolso previsto, el Estado ha establecido que los programas actuales han abordado las necesidades no satisfechas originadas con el huracán Sandy y que se reasignarán los fondos no utilizados en las acciones de recuperación de Sandy a los condados con zonas MID coincidentes identificadas por el HUD para apoyar las iniciativas de recuperación de los efectos causados por el huracán Ida.

Para preparar esta evaluación financiera, el DCA consultó con el personal y evaluó los datos de las siguientes entidades:

- Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA)
- Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey (DEP, por sus siglas en inglés)
- Agencia de Financiamiento de Viviendas e Hipotecas de Nueva Jersey (HMFA, por sus siglas en inglés)
- Autoridad de Desarrollo Económico de Nueva Jersey (EDA, por sus siglas en inglés)

Parte de este proceso incluye evaluaciones regulares de las necesidades del programa, revisión y proyección de los gastos. Algunos programas Sandy han generado ingresos, lo que ha aumentado la disponibilidad de fondos para las actividades programáticas incluidas en el Plan de Acción de Recuperación por los efectos de Ida. En el Cuadro 1 se muestra el superávit previsto de los fondos de los programas Sandy de recuperación después de sustraer el desembolso previsto de la asignación más los ingresos generados por el programa. A través de la Enmienda 48 al Plan de Acción (APA 48), el Estado creará nuevos programas y les reasignará parte de los fondos excedentes de Sandy para ayudar a las familias en condados con zonas MID coincidentes, identificados por el HUD, y que fueron afectados tanto por el huracán Sandy como por el huracán Ida.

**Cuadro 1: Programas de recuperación Sandy en Nueva Jersey con excedentes presupuestales previstos**

Categoría del programa	Programa/Actividad	Agencia	Asignación más ingresos del programa	Previsión de gastos	Superávit previsto del Programa
Programas de asistencia para propietarios	Programa de Compra <i>Blue Acres</i>	DEP	\$122,364,399 <sup>2</sup>	\$82,164,399	\$40,200,000
Programas de alquiler de vivienda y para arrendatarios	Fondo para Restauración de Viviendas Multifamiliares Grandes	HMFA	\$677,754,850 <sup>3</sup>	\$665,354,850	\$12,400,000
<b>Total</b>					<b>\$52,600,000</b>

<sup>2</sup> Esta asignación refleja la transferencia de \$4,800,000 al Programa de NJ Resiliente propuesto en la Enmienda 46 del Plan de Acción.

<sup>3</sup> Esta asignación incluye \$14,423,647 dólares en ingresos generados por el programa.

En el Cuadro 2 se muestra el monto de financiamiento (\$52,600,000) que se sustraerá de las asignaciones del programa Sandy, previamente aprobadas (fila superior), y que se trasladará a cada uno de los programas recientemente creados para apoyar las acciones recuperación ante los efectos del huracán Ida en los condados elegibles coincidentes (columna izquierda).

**Cuadro 2: Reasignaciones presupuestarias de los programas Sandy de recuperación a los programas Ida de recuperación**

Nuevos programas de recuperación frente a Ida en condados superpuestos	Programas del huracán Sandy		
	Programa de Compra <i>Blue Acres</i>	Fondo para Restauración de Viviendas Multifamiliares Grandes	Total
Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios	-	\$8,160,000	<b>\$8,160,000</b>
<i>Smart Move</i>	\$5,000,000	-	<b>\$5,000,000</b>
<i>Blue Acres</i>	\$18,000,000	-	<b>\$18,000,000</b>
Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler	\$760,000	\$4,240,000	<b>\$5,000,000</b>
Programa de Asistencia a Arrendatarios	\$5,000,000	-	<b>\$5,000,000</b>
Servicios de Consejería y Asistencia Legal en Vivienda	\$4,000,000	-	<b>\$4,000,000</b>
Comunidades resilientes	\$2,940,000	-	<b>\$2,940,000</b>
FEMA - Costo compartido no federal	\$2,500,000	-	<b>\$2,500,000</b>
Instrumento de mitigación de vivienda a nivel estatal	\$2,000,000	-	<b>\$2,000,000</b>
<b>Total</b>			<b>\$52,600,000</b>

En el Cuadro 3 se muestran los cambios presupuestales propuestos en el programa Sandy. El actual programa Sandy de recuperación con fondos del CDBG-DR y los presupuestos de los ingresos del programa, menos el presupuesto para los programas recientemente creados para ayudar en la recuperación por los efectos causados por el huracán Ida en los condados elegibles superpuestos es igual a la asignación actualizada del programa Sandy y al presupuesto de ingresos del programa.

**Cuadro 3: Cambios propuestos en el presupuesto Sandy**

	Programa de Compra <i>Blue Acres</i>	Fondo para Restauración de Viviendas Multifamiliares Grandes	Total
Asignación actual del programa Sandy + ingresos del programa	\$122,364,399 <sup>4</sup>	\$677,754,850	<b>\$800,119,249</b>
Cambios en la asignación total a los programas del huracán Ida	-\$40,200,000	-\$12,400,000	<b>-\$52,600,000</b>
Actualización de los fondos asignados al programa Sandy + ingresos del programa	\$82,164,399	\$665,354,850	<b>\$747,519,249</b>

<sup>4</sup> Esta cifra se basa en la aprobación de la Enmienda 46 al Plan de Acción Sandy.

## SECCIÓN 4: ANÁLISIS DE NECESIDADES NO SATISFECHAS

---

El Estado ha establecido que las necesidades no satisfechas creadas por el huracán Sandy se han cubierto con los programas existentes tras evaluar los presupuestos y gastos previstos programáticos. Por lo tanto, los fondos no utilizados pueden transferirse a los programas Ida para abordar necesidades similares no satisfechas.

En esta sección se siguen los requisitos del HUD y se detallan las pérdidas y necesidades resultantes del embate de los remanentes del huracán Ida, incluidas las necesidades no satisfechas en vivienda, infraestructura, revitalización económica y mitigación. La información recopilada través del proceso de evaluación de necesidades no satisfechas de recuperación y mitigación sirve de base para el financiamiento del programa CDBG-DR y las decisiones de priorización del Estado.

Para preparar la evaluación de necesidades no satisfechas, el DCA consultó con el personal y utilizó datos de las siguientes fuentes:

- HUD
- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés)
- Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos (SBA, por sus siglas en inglés)
- Gobiernos locales y del condado
- DCA
- DEP
- HMFA
- NJEDA

El HUD requiere que los fondos se utilicen en costos relacionados con necesidades no satisfechas en las zonas MID, debido a eventos considerados como desastres. El HUD ha identificado zonas MID impactadas por el huracán Sandy y el huracán Ida. Se considera que los siguientes condados tienen zonas MID coincidentes.

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union

### Vivienda

El Estado ha evaluado las necesidades de vivienda no satisfechas dentro de los condados con zonas MID que se superponen mediante la comparación de la asistencia individual otorgada a

los propietarios y arrendatarios que solicitaron Asistencia Individual (IA) de la FEMA, con base en montos por pérdidas verificadas y evaluadas por la FEMA. El número de necesidades de vivienda no satisfechas representa el impacto en el sector vivienda que necesita rehabilitación, reconstrucción o construcción de nuevas viviendas con base en el multiplicador de la SBA. El multiplicador de la SBA —un enfoque estándar usado por el HUD para valorar los costos reales de reparación de inmuebles— es un porcentaje promedio basado en las pérdidas de una familia que fueron evaluadas tanto por la FEMA como por la SBA y que muestra la diferencia promedio entre ambas valoraciones. Mediante estos multiplicadores, el Estado puede proyectar mejor los costos reales para reparar o reconstruir una vivienda hasta su finalización. No se utilizaron los ingresos del seguro en el cálculo porque se desconoce la cantidad específica de esos ingresos disponibles para las obras de recuperación de viviendas. Los datos no se clasifican en un nivel que permita distinguir entre las pérdidas de bienes inmuebles comerciales y residenciales o bienes personales.

**Cuadro 4: Necesidad de vivienda no satisfecha por tipo de solicitante, a partir de los datos de asistencia individual de FEMA**

Tipo de solicitante	Número de viviendas afectadas con daños mayores a severos	Monto de pérdida verificada por FEMA	Asistencia individual otorgada	Necesidad no satisfecha pendiente
Propietario	6,163	\$110,265,963	\$58,258,285	\$52,007,678
Arrendatario	3,936	\$18,542,130	\$10,096,689	\$8,445,441
<b>Total</b>	<b>10,099</b>	<b>\$128,808,093</b>	<b>\$68,354,974</b>	<b>\$60,453,119</b>

**Cuadro 5: Pérdidas verificadas de propietarios de viviendas y necesidades no satisfechas, con base en los datos de FEMA**

Categoría	Número de solicitantes de IA de FEMA	Promedio de pérdidas verificadas por FEMA	Pérdida total verificada por FEMA	Monto total de subsidio en IA de FEMA	Necesidad total no satisfecha
Extrema	646	\$45,265	\$29,241,041	\$10,011,316	\$19,229,726
Mayor-Alta	1,632	\$21,994	\$35,893,437	\$19,353,760	\$16,539,677
Mayor-Baja	3,885	\$11,617	\$45,131,484	\$28,893,209	\$16,238,275
Menor-Alta	14,910	\$5,216	\$77,770,807	\$59,626,389	\$18,144,418
Menor-Baja	7,610	\$1,792	\$13,640,550	\$12,279,166	\$1,361,384
<b>Total</b>	<b>28,683</b>	<b>\$7,031</b>	<b>\$201,677,319</b>	<b>\$130,163,840</b>	<b>\$71,513,479</b>

El Estado realizó un análisis comparativo de las solicitudes de IA para propietarios de vivienda recibidas por FEMA y de las solicitudes recibidas por la SBA para asistencia relacionada con desastres. Al comparar los montos de pérdidas verificadas de personas que presentaron solicitudes para IA de la FEMA y de solicitudes de préstamos por desastre a la SBA, el Estado pudo crear un multiplicador de IA con base en FEMA y SBA que podría aplicarse a los montos de pérdidas verificadas de la FEMA para lograr una estimación más completa de los daños evaluados por la FEMA. En el Cuadro 6 se muestra el número de familias que se registraron tanto para la IA de FEMA como con la SBA y se calcula el multiplicador de la SBA.

### Cuadro 6: Cálculo del multiplicador SBA

Categoría	Número de solicitantes para ayuda de la SBA como para IA de FEMA	Promedio pérdida verificada en inmuebles por FEMA	Promedio pérdida verificada en inmuebles por SBA	Multiplicador
Extrema	210	\$47,758	\$115,881	2.43
Mayor-Alta	412	\$22,317	\$70,848	3.17
Mayor-Baja	794	\$11,676	\$54,543	4.67
Menor-Alta	2,584	\$5,366	\$43,150	8.04
Menor-Baja	1,030	\$1,836	\$35,746	19.47
<b>Total</b>	<b>5,030</b>	<b>\$9,576</b>	<b>\$50,059</b>	

Cuando el multiplicador de SBA se aplicó al monto de pérdida verificada por FEMA, se estableció que aumentó el número de solicitantes elegibles con daños mayores a severos y la necesidad prevista de recuperación, como se demuestra en los cuadros 7 y 8, a continuación.

### Cuadro 7: Verificación con multiplicador SBA de pérdidas y necesidades no satisfechas de propietarios de viviendas

Categoría	Número de solicitantes de IA de FEMA	Promedio modificado por pérdidas verificadas por FEMA	Total modificado de pérdida total por FEMA	Monto total de subsidio en IA de FEMA	Necesidad total no satisfecha
Extrema	18,395	\$1,001,406,077	\$1,001,406,077	\$99,307,481	\$902,098,595
Mayor-Alta	8,708	\$231,044,300	\$231,044,300	\$29,581,719	\$201,462,581
Mayor-Baja	532	\$7,837,550	\$7,837,550	\$584,764	\$7,252,787
Menor-Alta	182	\$893,527	\$893,527	\$92,054	\$801,473
Menor-Baja	866	\$399,127	\$399,127	\$597,821	\$0
<b>Total</b>	<b>28,683</b>	<b>\$1,241,580,581</b>	<b>\$1,241,580,581</b>	<b>\$130,163,840</b>	<b>\$1,111,615,436</b>

### Cuadro 8: Necesidades no satisfechas de vivienda en condados con daños superpuestos por tipo de solicitante

Metodología de cálculo de necesidad	Número de viviendas de propietarios con daños mayores a extremos	Necesidad estimada de reconstrucción o sustitución
Pérdida verificada por FEMA	6,198	\$110,136,909
Multiplicador SBA	27,378	\$2,008,319,527
Diferencia (necesidad asociada con base en multiplicador SBA)	21,180	\$1,898,182,618

En el Cuadro 9 se muestran los cálculos del Estado para determinar el total de necesidades de vivienda no satisfechas luego de la reducción de fondos para desastres provenientes de otras fuentes (FEMA IA/SBA). No se incluyeron en los cálculos los ingresos por seguro porque se desconoce el monto específico disponible de ingresos del seguro para recuperación de viviendas. No hay datos disponibles con el nivel de detalle requerido que permita distinguir entre pérdidas por bienes inmuebles comerciales y residenciales y pérdidas de bienes personales.

### Cuadro 9: Necesidades de vivienda previstas no satisfechas debido al huracán Ida en condados superpuestos

Necesidad no satisfecha	
Necesidad de vivienda identificada (propietario + arrendatario)	\$2,024,739,282
Subvención por desastre y fuentes de financiamiento	
<i>Fuente de financiación</i>	<i>Monto adjudicado por desastre</i>
Asistencia Individual de FEMA	\$161,773,733
Prestamos por desastre de SBA	\$140,318,767
Seguros	Por determinar
<b>Total</b>	<b>\$302,092,500</b>
Cálculo de necesidades no satisfechas	
Necesidad de vivienda identificada	\$2,024,739,282
Financiación total de otras fuentes	\$302,092,500
<b>Necesidad total no satisfecha</b>	<b>\$1,722,646,781</b>

## Infraestructura

La FEMA, la SBA, las agencias del Estado de Nueva Jersey y las comunidades locales han identificado daños considerables en las instalaciones públicas e infraestructura debido al huracán Ida. Si bien la FEMA ha establecido un valor superior a \$10,000,000 en daños elegibles bajo su Programa de Asistencia Pública (FEMA PA), ese número no refleja totalmente los daños del huracán en infraestructura. No sólo fue considerable el daño en escala, sino que la tormenta impactó una amplia gama de tipos de instalaciones, incluidos los edificios públicos, carreteras y puentes, servicios públicos y parques. Los daños se concentraron a menudo en las zonas urbanas densamente pobladas.

Para evaluar las necesidades no satisfechas en infraestructura en los condados superpuestos, el DCA coordinó con la FEMA para estimar la magnitud del daño en infraestructura y los edificios públicos; identificar brechas en el financiamiento; y determinar proyectos que eran elegibles para asistencia pública de la FEMA. Se anticipa el aumento de la necesidad financiera con el paso del tiempo a medida que se concluyan más proyectos y que el costo actual de estos se vuelva a estimar a medida que se avanza hacia la etapa de construcción.

En el Cuadro 10 se muestran las necesidades no satisfechas previstas de asistencia pública de la FEMA en los condados superpuestos. La necesidad total es la contrapartida local más el multiplicador de resiliencia del 15% que representa los costos adicionales de construcción asociados con la consolidación del proyecto para lograr su resiliencia a futuros desastres.

**Cuadro 10: Cálculo de asistencia pública de FEMA para necesidades no satisfechas creadas por el huracán Ida en condados superpuestos**

Categoría de PA de FEMA	Costo estimado de PA de FEMA	Contrapartida local	Resiliencia (15 %)	Necesidad total
C	\$2,560,350	\$2,304,315	\$256,035	\$384,052
D	\$843,258	\$758,932	\$84,326	\$126,489
E	\$3,109,882	\$2,798,894	\$310,988	\$466,482
F	\$1,224,216	\$1,101,794	\$122,422	\$183,632
G	\$581,862	\$523,676	\$58,186	\$87,279
<b>Total</b>	<b>\$8,319,567</b>	<b>\$7,487,611</b>	<b>\$831,957</b>	<b>\$1,247,935</b>

## SECCIÓN 5: MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN

En esta sección se incluyen las descripciones de programas, criterios de elegibilidad y otros datos sobre los nuevos programas Sandy que se han creado para atender las necesidades similares de recuperación elegible frente al huracán Ida en zonas MID coincidentes identificadas por el HUD.

### Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios (HARP)

Nombre del programa Sandy	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
Fondo para Restauración de Viviendas Multifamiliares Grandes	\$677,754,850	(\$8,160,000)	\$669,594,850
Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios	\$0	\$8,160,000	\$8,160,000

#### Descripción del programa

El Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios (HARP, por sus siglas en inglés) otorga subsidios a propietarios elegibles para las actividades que sean necesarias para restaurar sus viviendas dañadas por la tormenta, y que abarquen la rehabilitación, reconstrucción, elevación y/u otras actividades de mitigación. Estas actividades incluyen, entre otras, adaptaciones estructurales y de servicios públicos para que el edificio tenga más resistencia a las inundaciones, estabilización y nivelación de pendientes y mejoras en el drenaje. Sólo son elegibles para reembolso los costos incurridos después de haberse otorgado la subvención. No se permite el reembolso de los costos previos a la adjudicación. Se pueden proporcionar fondos adicionales para satisfacer la necesidad específica de accesibilidad al lugar permitiendo que la vivienda sea accesible para las personas con discapacidades.

Se seguirán todas las normas aplicables de elevación, construcción y para contratistas, y se proporcionarán detalles en las directrices del programa.

Los propietarios que viven en el Área Especial con Peligro de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) u otras áreas de riesgo de inundación designadas por el DEP tendrán que obtener y mantener un seguro de inundación. El DCA colocará una cláusula sobre un seguro permanente contra inundaciones para la propiedad para garantizar que se mantenga el seguro contra inundaciones cuando se transfiera la titularidad.

Los propietarios de viviendas a quienes se les exija su reubicación debido a obras de rehabilitación o reconstrucción, a través de este programa, pueden ser elegibles para asistencia de reubicación temporal.

Los propietarios de viviendas dúplex y tríplex en donde una de las unidades es elegible para el HARP, pueden recibir asistencia para la rehabilitación de las unidades de alquiler, siempre que acepten cumplir con la asequibilidad del programa y los términos requeridos para viviendas pequeñas de alquiler. La asistencia para las unidades de alquiler se proporcionará de acuerdo

con los requisitos descritos en el Programa de Reparación de Pequeñas Viviendas de Alquiler. En aquellos casos en que las viviendas fueron dañadas de manera sustancial y que el costo de rehabilitación no sea razonable o que la vivienda no puede ser rehabilitada de manera razonable para acomodar a la familia afectada, los propietarios pueden ser elegibles para la reconstrucción o adquisición de la vivienda al valor justo de mercado actual y recibir incentivos de reubicación.

El Estado propone reasignar \$8,160,000 para ayudar a los propietarios de viviendas con sus necesidades de recuperación. Los fondos provienen de un superávit del Fondo Sandy para la Restauración de Viviendas Grandes Multifamiliares y no afectan la capacidad de ese programa para cumplir con sus obligaciones.

### **Vinculación del programa con necesidades por desastre no satisfechas**

El programa está limitado a individuos y propiedades afectados por el huracán Ida en condados con zonas MID coincidentes, identificados por el HUD, y abordará las mismas o similares necesidades no satisfechas de recuperación de viviendas a las identificadas tras el huracán Sandy. Mediante este programa, el DCA ayudará a crear resiliencia financiera y ante desastres a largo plazo para los propietarios de viviendas.

### **Cómo promoverá el programa el acceso a vivienda de las poblaciones vulnerables**

El Estado tiene el compromiso de reducir los obstáculos que enfrentan las poblaciones vulnerables, los propietarios que todavía luchan por recuperarse y los propietarios que no han podido recuperarse con seguridad. Con este fin, el diseño del programa y la estrategia de participación incluyen, entre otros, lo siguiente:

- **Trabajo estrecho con las organizaciones comunitarias para llevar a cabo actividades de divulgación y participación, y facilitar el enlace con las poblaciones vulnerables.** Este enfoque es crítico para ponerse en contacto con los residentes afectados que aún no han participado en otros programas de recuperación, tales como son la Asistencia Individual de FEMA, y con personas con dominio limitado del inglés.
- **Aprovechamiento del mapeo de Áreas de pobreza racial y étnicamente concentradas (RECAP, por sus siglas en inglés), la herramienta EJScreen de la EPA y los datos para realizar actividades de difusión y participación específicas adicionales.** Con la herramienta de mapeo del HUD [Affirmatively Furthering Fair Housing](#), el Estado generará mapas e informes para identificar tendencias de segregación, áreas de pobreza concentrada, disparidad en las necesidades de vivienda y en el acceso a oportunidades, y ubicación y características de arrendatarios de viviendas con apoyo público dentro de las MID del HUD y del Estado. Si bien la herramienta EJScreen no proporciona datos sobre cada impacto ambiental o indicador demográfico que pueda ser relevante para un lugar en particular, sí proporciona una perspectiva coherente a nivel nacional sobre datos demográficos y ambientales. Esta información y cartografía ayudarán al Estado y a sus asociados en las acciones de extensión para guiar aún más la participación en el programa y promoverlo en estas áreas.
- **Financiamiento y acceso a servicios de consejería en vivienda para todos los solicitantes del programa a través de los servicios de apoyo (consejería de vivienda**

**y servicios legales), descritos a continuación.** Estos servicios darán apoyo global y de referencia para llenar la solicitud, proveer la documentación y planificación de vivienda a largo plazo que pueden ser necesarios para las poblaciones vulnerables, a medida que avanzan a través del programa. Las poblaciones atendidas incluyen a los sobrevivientes que no están en situación de desamparo, pero que requieren vivienda de apoyo (por ejemplo, personas mayores, personas de la tercera edad en estado delicado de salud, individuos con discapacidades mentales, físicas o del desarrollo, exreclusos, víctimas de violencia doméstica, personas con trastornos por consumo del alcohol u otras sustancias, personas con VIH/SIDA y sus familias, y residentes de viviendas públicas.

- **Acceso de los solicitantes a servicios de apoyo en las obras de construcción y ayuda con el diseño de proyectos.** Para ayudar a proteger a los solicitantes del fraude por parte de contratistas, del aumento de precios, de retrasos en la construcción y con los requisitos que requieren mucho tiempo para la gestión del proceso de recuperación de viviendas, el Estado proporcionará servicios de apoyo en la construcción a los solicitantes a medida que completen las acciones de recuperación y ayudará a los propietarios a obtener el diseño y especificaciones necesarias para lograr cotizaciones y contratos razonables e implementables de los constructores de viviendas.
- **Ejecución de un enfoque por fases y priorización para la admisión y el procesamiento de solicitudes que prioricen a las familias LMI, personas mayores y discapacitados.** Dos obstáculos a la elección de vivienda que existen en Nueva Jersey son la disminución en el número de viviendas asequibles y la falta de vivienda para poblaciones con necesidades especiales. Debido a que los precios de la vivienda en el Estado han aumentado significativamente en los últimos dos años, una proporción creciente de familias de bajos ingresos ocupan viviendas inadecuadas o con costo excesivo. Además, existe creciente necesidad habitacional de las poblaciones con necesidades especiales, como son los discapacitados, veteranos y desamparados. Al priorizar a las familias de bajos ingresos y aquellas con familiares discapacitados en el proceso de solicitud por etapas, este programa promoverá la vivienda asequible para ambas poblaciones vulnerables. El enfoque por etapas se describe en el Cuadro 11:

**Cuadro 11: Fases en la solicitud del Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios (HARP).**

Fases de solicitud		Fase I	Fase II	Fase III
Ingreso familiar	Menos del 80% del AMI	X	X	X
	Del 80% al 120% del AMI		X	X
	Del 120% del AMI hasta \$250.000			X
Geografía	Más afectados	N/A	Prioridad	Prioridad
	Otros afectados			
Jefe de familia de 62 años y más Y/O con un familiar discapacitado	Sí	Prioridad	Prioridad	Prioridad
	No			
Nivel de daño	Daño sustancial	N/A	Prioridad	Prioridad
	Daño moderado			

## Definición de segunda vivienda y elegibilidad para el programa

Las propiedades que eran segundas viviendas en el momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para asistencia para rehabilitación, reconstrucción, construcción nueva, reemplazo o incentivos. Una *segunda vivienda* es aquella que no era la residencia principal del propietario, arrendatario u ocupante en el momento del desastre o cuando se hizo la solicitud de asistencia al CDBG-DR.

## Objetivo(s) nacional(es) del programa

Personas y familias con LMI; necesidad urgente

El programa puede utilizar el objetivo nacional de Necesidad Urgente para proporcionar asistencia a solicitantes elegibles afectados por el desastre cuyos ingresos sean superiores al 80% del AMI.

## Elegibilidad del programa

### Actividad elegible para CDBG-DR

Rehabilitación, reconstrucción, elevación, adquisición, incentivos, asistencia para reubicación y limpieza; Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés), Artículo 105(a)1, 2, 4, 5, 7, 8 y 11; y otras exenciones aplicables o requisitos alternativos.

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan los fondos Sandy de manera intercambiable para atender comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los condados con zonas coincidentes MID, identificados por el HUD:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union

## Solicitantes elegibles

- Los tipos de estructuras incluyen viviendas unifamiliares, dúplex, tríplex, viviendas adosadas, viviendas modulares, viviendas prefabricadas y condominios.
- El propietario debe haber ocupado la vivienda en el momento del desastre y ser el titular cuando presentó la solicitud.
- La vivienda debe haber sido la residencia principal del solicitante en el momento del desastre.
- La vivienda debe tener por lo menos 1 pie de inundación o daños por \$8000, según lo determinado por la FEMA o por una evaluación de daños del Programa.
- El propietario debe tener un ingreso familiar anual bruto ajustado de \$250,000 o menos.

## Propietarios de viviendas dúplex y tríplex

- Unidades ocupadas por el propietario: El propietario y la unidad deben cumplir con los criterios anteriores.

- Unidades no ocupadas por el propietario: Son elegibles para asistencia bajo HARP si el propietario acepta alquilar a precio asequible todas las unidades asistidas según los términos descritos en el Programa de Asistencia a Viviendas Pequeñas de Alquiler.

**Actividades elegibles:** Para satisfacer las necesidades no satisfechas de recuperación de vivienda y resiliencia de cada solicitud elegible, el DCA puede incluir una variedad de actividades elegibles de asistencia para propietarios y programas de recuperación. El DCA proporcionará las adjudicaciones necesarias para reparar, reconstruir, asignar o reemplazar la propiedad dañada según las directrices del programa. También se pueden solicitar incentivos de ayuda para reubicación de los interesados si la propiedad es adquirida mediante el HARP. Las propiedades ubicadas en una SFHA, o área de inundación de alto riesgo definida por el DEP, requerirán elevación sobre el nivel de inundación base o 3 pies de altura sobre ese nivel. Los costes elegibles también incluyen la demolición y remoción de la estructura original, si es necesario.

Además, se pueden proporcionar fondos para las necesidades de accesibilidad específicas del sitio, reparaciones de infraestructura, rehabilitación del sitio, elevación y medidas de resiliencia y mitigación.

Las actividades elegibles se detallarán en las directrices del programa, las cuales estarán disponibles en el sitio web del DCA.

### **Actividades no elegibles**

- Pagos hipotecarios forzosos.
- Financiación de segunda vivienda
- Asistencia para solicitudes que han recibido anteriormente asistencia federal por desastre y no mantuvieron un seguro contra inundaciones cuando era necesario.
- Pagos de compensación.
- Asistencia para rehabilitación o reconstrucción de vivienda, si (1) el ingreso familiar combinado es superior al 120% del AMI o del ingreso medio nacional; (2) la propiedad estaba ubicada en una llanura aluvial en el momento del desastre; y (3) el propietario no obtuvo seguro contra inundaciones en la propiedad dañada, incluso si no estaba obligado a obtenerlo y mantenerlo.
- Asistencia a solicitantes que residen en comunidades que no participan en el Programa Nacional de Seguro por Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) porque estas tenían prohibición de recibir asistencia federal.

### **Cláusulas restrictivas**

- Para garantizar que los proyectos se completen de acuerdo con los requisitos del programa, los solicitantes deben aceptar la incorporación de una cláusula restrictiva sobre la propiedad hasta que el proyecto sea completado y la vivienda ocupada por el participante.
- Las propiedades ubicadas en un SFHA o área de inundación de alto riesgo, definida por el DEP, requerirán obtener y mantener un seguro contra inundaciones. Por lo tanto, se registrará como cláusula restrictiva permanente sobre la propiedad para garantizar que

los futuros propietarios tengan en cuenta los requerimientos del seguro contra inundación.

## **Entidad responsable del programa**

DCA, Nueva Jersey

## **Asistencia máxima del programa**

Se calculará cada subvención según los estándares consistentes de construcción y cálculo de subsidios del programa, que se resumen más adelante en esta sección y que se detallarán en las directrices del programa.

La asistencia máxima a la que los solicitantes son elegibles será determinada con base en el alcance necesario y razonable del trabajo y costo de los materiales usando el software de estimación de costos estándar de la industria, análisis comparativo y de mercado del precio por pie cuadrado, y/o revisión de múltiples ofertas de construcción. Para los proyectos de elevación y reconstrucción, el DCA o su(s) agente(s) prepararán el diseño y alcance del trabajo, lo que ayudará a limitar y estandarizar los costos y garantizar que los proyectos cumplan con las metas deseadas de resiliencia y eficiencia energética. El DCA publicará normas de construcción integrales, limitaciones y actividades elegibles de recuperación y mitigación en las directrices del programa, las cuales servirán como mecanismo para establecer la máxima asistencia que un solicitante puede recibir a través de aquel. Puede ser necesario que se requieran excepciones a la adjudicación máxima, los estándares y/o los gastos elegibles. El DCA hará excepciones a los montos máximos de adjudicación cuando sea necesario, para cumplir con los estándares federales de accesibilidad o para acomodar razonablemente a una persona discapacitada.

La asistencia máxima por solicitante es de \$300,000 para una unidad de vivienda unifamiliar; el programa puede proporcionar \$50,000 adicionales por cada unidad adicional para dúplex y triplex, lo que determina un límite general del programa de \$400,000. Sin embargo, debido a que el cálculo de cada adjudicación se elabora en función de un alcance necesario y razonable de trabajo y costo de materiales utilizando software de estimación de costos estándar de la industria, análisis comparativo y de mercado, o precio por pie cuadrado, y o revisión de múltiples ofertas de construcción, el DCA anticipa que, en promedio, la mayoría de las adjudicaciones serán más bajas que la adjudicación máxima. Al planificar sus gastos de recuperación, los solicitantes no deben anticipar que la obtención de la máxima adjudicación.

## **Fechas estimadas de inicio y finalización del programa**

El programa se abrirá para recibir solicitudes en el primer trimestre de 2023. Terminará cuando todos los participantes elegibles hayan completado el proceso de cierre, se hayan desembolsado todos los fondos presupuestados, o en el marco de los plazos de desembolso de la subvención Sandy.

## **Método de distribución del programa: Descripción general**

Los propietarios solicitarán asistencia al programa y su personal trabajará de cerca con los solicitantes para determinar su ruta con el programa. No es competitivo; sin embargo, está escalonado en fases y está priorizado según la descripción anterior. El DCA acordará las

condiciones de subvención directamente con los solicitantes aprobados. Los acuerdos de adjudicación para las unidades de alquiler se tratarán de manera similar a la descrita en el Programa de Reparación de Pequeñas Viviendas de Alquiler.

En el caso de las viviendas construidas antes de 1978, el DCA supervisará y/o gestionará la inspección de presencia de plomo, evaluación, monitoreo de cumplimiento, y servicios de aprobación de remoción del plomo. El Estado administrará estos componentes en nombre de los solicitantes elegibles. Los propietarios de viviendas son responsables de hacer los acuerdos con los contratistas para las obras de remediación y reducción del plomo; y el DCA ayudará para que realicen el trabajo en conformidad con todas las reglas, los reglamentos y los estatutos aplicables.

Se situará a los solicitantes elegibles en una de las siguientes rutas:

- **Ruta 1: Contrato con el propietario.** Los propietarios encargan las obras a constructores registrados y asegurados para llevar a cabo la construcción de sus proyectos o contactan directamente a distribuidores o proveedores de viviendas prefabricadas la compra de una vivienda de reemplazo. Los propietarios de viviendas no pueden actuar como sus propios contratistas, a menos que tengan la aprobación por excepción del DCA.
  - **Servicios de apoyo a la construcción:** El DCA proporcionará servicios de apoyo a la construcción para ayudar a los proveedores a través del proceso de rehabilitación, reconstrucción y/o reemplazo.
  - **Viabilidad y diseño para elevación y/o reconstrucción:** El DCA conseguirá que un grupo de firmas de diseño individuales preparen los componentes geotécnicos, de ingeniería, arquitectónicos y/u otros componentes de diseño que se proporcionarán al solicitante antes de que este seleccione su propio contratista. Todos los proyectos que reciban asistencia de elevación y/o reconstrucción deberán utilizar estos servicios proporcionados por el DCA para desarrollar sus alcances del trabajo sobre el proyecto. Los solicitantes que lleven a cabo obras de rehabilitación de sus viviendas pueden pedir al DCA apoyo sobre factibilidad y diseño.
- **Ruta 2: Rehabilitación o reconstrucción de unidades dúplex o tríplex ocupadas por el propietario y para alquiler asequible.** Estos solicitantes siguen el mismo proceso descrito bajo la ruta 1; sin embargo, hay componentes adicionales porque poseen unidades adosadas dentro de sus dúplex o tríplex. Cuando un propietario afectado posee y ocupa un dúplex o tríplex y es, también, es el titular de una unidad de alquiler adosada, se requiere que rehabilite tanto la unidad que ocupa como la(s) unidad(s) de alquiler adosada(s). La(s) unidad(s) de alquiler adjunta(es) es(son) también elegible(s) bajo el HARP si el solicitante se compromete a alquilar por lo menos una unidad con carácter asequible a una familia LMI por un período definido que será consistente con los plazos de asequibilidad y los requisitos de mantenimiento de la propiedad descritos en el Programa de Reparación de Pequeñas Viviendas de Alquiler.
- **Ruta 3: Adquisición.** Si el costo de rehabilitación de una propiedad no es razonable o si la propiedad rehabilitada no se ajusta a las necesidades de accesibilidad del solicitante, el DCA puede adquirir la propiedad del solicitante al valor justo de mercado actual. Los solicitantes también pueden calificar para incentivos de reubicación en un área de bajo

riesgo. El uso y disposición finales de la propiedad cumplirá con una actividad elegible y el objetivo nacional.

## Smart Move: Programa de Desarrollo de Nuevas Viviendas

Nombre del programa	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
Recuperación Sandy <i>Blue Acres</i>	\$122,364,399	(\$5,000,000)	\$117,364,399
<i>Smart Move</i> : Desarrollo de nuevas viviendas	\$0	\$5,000,000	\$5,000,000

### Descripción del programa

#### Desarrollo de nuevas viviendas

El Estado lleva a cabo un programa-piloto que subsidia el desarrollo de nuevas viviendas de calidad, energéticamente eficientes, resilientes y asequibles en áreas de bajo riesgo dentro o cerca de comunidades afectadas por el desastre en condados MID coincidentes identificados por el HUD, que participan en el programa *Blue Acres* u otros programas de compra apoyados por diferentes fuentes de financiamiento. El programa tiene como objetivo proporcionar vivienda segura para reubicar a los residentes de manera que puedan permanecer en o cerca de sus comunidades después de vender sus propiedades de alto riesgo.

El DCA seleccionará competitivamente a tres comunidades para participar en el proyecto-piloto. Una vez que las comunidades elegibles sean seleccionadas, el DCA conseguirá que desarrolladores inmobiliarios privados, con y sin fines de lucro, construyan nuevas viviendas que se venderán a compradores de vivienda calificados o participantes en el programa *Blue Acres*. En el piloto inicial, el DCA dará prioridad a ocupantes residenciales primarios calificados que vendieron sus viviendas de alto riesgo, que estaban ocupadas por sus propietarios, a través del Programa de Compra *Blue Acres*. Como parte del proyecto-piloto, dependiendo de la disponibilidad de fondos, el Estado puede incorporar soluciones alternativas de energía resiliente y ecológica al desarrollo habitacional, que incluya, entre otros, pilas de combustible o microrredes. La nueva construcción cumplirá con las Normas de Construcción Resiliente y Ecológica del HUD que requiere que el nuevo edificio para cumplir con las normas de construcción ecológica reconocidas a nivel industrial y que han alcanzado la certificación y el estándar mínimo de eficiencia.

Los nuevos desarrollos inmobiliarios se construirán fuera de las llanuras aluviales de 500 años, tierra adentro o en llanuras aluviales costeras con clima estable, según lo definido por el DEP. El diseño del sitio y de la vivienda incluirá normas adicionales de construcción con resiliencia y eficiencia energética, que se definirán en las directrices del programa.

El Estado propone reasignar \$5,000,000 para apoyar aún más este programa piloto creado en el marco del Plan de Acción de Ida. Los fondos provienen de un excedente en el Programa Sandy de Compra *Blue Acres* y no afectan la capacidad de ese programa para cumplir con sus obligaciones.

## Ocupantes del nuevo desarrollo habitacional

Este proyecto se desarrollará e implementará en estrecha coordinación con el DEP para facilitar la reubicación de los participantes del Programa de Compra *Blue Acres* en el nuevo desarrollo, cuando sea posible. El DCA administrará los procesos de priorización, revisión y adjudicación de las solicitudes de los residentes que adquieran las nuevas unidades. Si se aprueba su participación en el Programa *Blue Acres*, se espera que utilicen las cantidades netas de sus fondos de compra e incentivos para adquirir una vivienda en el nuevo desarrollo inmobiliario.

## Vinculación del programa con necesidades no satisfechas por desastres

El programa se limita a propiedades afectadas por el huracán Ida en condados MID coincidentes que hayan sido identificados por el HUD y abordará las mismas o similares necesidades no satisfechas de recuperación de viviendas que las identificadas tras el huracán Sandy. Las viviendas desarrolladas bajo este programa se agregarán al parque inmobiliario de unidades resilientes, eficientes en energía y asequibles en las comunidades afectadas por el desastre en condados MID coincidentes identificados por el HUD. En algunas áreas se experimenta actualmente una baja en la disponibilidad de viviendas debido a que muchas de ellas no son aptas para rehabilitación a través del Programa de Compra *Blue Acres*.

## Cómo promoverá el programa el acceso a vivienda para las poblaciones vulnerables

La forma en que el programa promueve la vivienda para las poblaciones vulnerables incluye, entre otros, lo siguiente:

- **Desarrollo de viviendas eficientes en términos energéticos y asequibles en zonas de menor riesgo para personas que desocupen zonas de alto riesgo.** Una de las mayores barreras a la reubicación de familias de bajos ingresos que viven en zonas de alto riesgo es la disponibilidad de viviendas asequibles y de calidad en zonas de bajo riesgo. Este programa-piloto intenta ampliar las opciones de vivienda asequible y reconstruir el capital financiero de los residentes que han experimentado pérdidas recurrentes, inestabilidad de vivienda y devaluación de la propiedad.
- **Priorización de personas y familias LMI y reubicación.** Este enfoque prioritario proporciona oportunidades a propietarios y arrendatarios afectados por la tormenta para reubicarse en áreas de menor riesgo. El DCA dará prioridad a las siguientes personas:
  - **Prioridad 1:** Familias que participen en el Programa *Blue Acres* dentro de la jurisdicción del área de desarrollo de nuevas viviendas de *Smart Move*. Este enfoque prioritario ofrece oportunidades para reubicar a los residentes para que permanezcan en áreas de menor riesgo dentro de sus comunidades.
  - **Prioridad 2:** Familias afectadas por IDA en proceso de reubicación a través del Programa *Blue Acres* hacia otra jurisdicción y/o compradores de vivienda por primera vez, que sean calificados, que fueron afectados por Ida y cuyo ingreso sea igual o inferior al 120% del AMI.
- **Acceso de los residentes a consejería sobre vivienda y servicios legales.** Estos servicios, proporcionados a través del programa de servicios públicos, que se describe más adelante, brindarán asesoría financiera y consejería sobre vivienda para ayudar a los

residentes con la elaboración del presupuesto de los costos de su nueva residencia. Estos servicios ayudarán a los residentes a entender sus obligaciones financieras; la diferencia en el costo de su vivienda anterior a la tormenta y el de la nueva vivienda; y el mantenimiento posterior a la subvención, requisitos de ocupación y otras condiciones de la adjudicación.

- **Colaboración estrecha con organizaciones comunitarias para llevar a cabo actividades de extensión y participación y uso del instrumento de sondeo del DCA para llegar a las poblaciones vulnerables.** El DCA ha creado una encuesta específicamente para obtener comentarios de propietarios y arrendatarios afectados por Ida. La encuesta reúne información sobre las necesidades de financiación de los residentes. Para ello, el DCA se ha asociado con organizaciones comunitarias y otras agencias estatales para difundir la encuesta y solicitar datos de retroalimentación. Se han realizado acciones de extensión para la divulgación específica de esta encuesta y se continuará con esas acciones para llegar a las zonas de pobreza concentradas racial y étnicamente.
- **Menor concentración de pobreza.** Según el Análisis de Impedimentos del DCA, hay una concentración de viviendas subsidiadas en vecindarios con niveles de pobreza relativamente altos. La *pobreza concentrada* se refiere a las áreas donde existe alta proporción de residentes pobres. Para determinar si un área tiene concentración de pobreza, los investigadores analizan la proporción de personas que viven en pobreza en un área geográfica dada (generalmente un sector censal). A menudo se considera que un área tiene pobreza «concentrada» si se encuentra en un sector censal donde la tasa de pobreza es del 40% o más, lo que significa que al menos 4 de cada 10 personas se encuentran por debajo de la línea de pobreza. Esta es inferior al 30% de los niveles de AMI en todas las áreas afectadas por Ida. Este Programa trabajará con los Gobiernos locales y los desarrolladores para identificar sitios para reducir al mínimo las concentraciones de pobreza.

### **Venta al ocupante inicial**

Debido a que el desarrollo de estas casas y vecindarios se financiará en parte (o en su totalidad) con fondos del CDBG-DR, las viviendas pueden venderse a compradores LMI a un precio asequible. Los compradores trabajarán con los consejeros sobre vivienda, certificados por el HUD, para establecer la cantidad máxima que pueden pagar. La inversión del CDBG-DR en la propiedad permite a los desarrolladores, al Estado o a los Gobiernos locales vender las unidades por menos del valor total, creando así un capital inmediato para el comprador de vivienda LMI. El Estado revisará la tasación posterior a la construcción y se asegurará de que ninguna venta se haga por un monto irrazonable de capital necesario por parte del comprador o de rentabilidad o de inversión para el desarrollado.

### **Períodos de asequibilidad**

Los períodos de asequibilidad se documentarán a través de una cláusula de uso restringido, hipoteca u otro mecanismo legal y financiero aplicable.

Los requisitos de reventa y recaptura diferirán tanto para los propietarios como para los compradores de vivienda. Se definen de la siguiente manera:

- Propietario: Un residente que actualmente posee una vivienda y que participa en un programa de compra voluntaria.
- Compradores de vivienda: Aquellos residentes que no eran propietarios en el momento del desastre y que cumplen con la definición del programa de compradores de vivienda por primera vez. Los criterios a continuación clasificarán a este tipo de comprador de vivienda:
  - Individuos que no han tenido en propiedad una residencia principal durante el período de tres años hasta la fecha de compra de la propiedad. Esto también puede incluir a un cónyuge, por lo que, si uno de ellos cumple con lo anterior, se le considerará comprador de vivienda por primera vez.
  - Padres solteros que sólo han sido propietarios con su excónyuge mientras estaban casados.
  - Individuos que son propietarios desplazados y que sólo han poseído una propiedad con el cónyuge.
  - Individuos que sólo han poseído una residencia principal que no estaba permanentemente adherida a cimientos perennes de acuerdo con las regulaciones aplicables.
  - Individuos que sólo han poseído una propiedad la cual no cumplía con los códigos de construcción estatales, locales o modelo y que, por el costo elevado de una construcción permanente, no puede cumplir con esos códigos requeridos.

El Estado detallará los requisitos de reventa y recaptura para propietarios y compradores de vivienda en las directrices del programa.

- Reubicación de los propietarios que participan en el Programa *Blue Acres* estará sujeta a un período de ocupación obligatoria de cinco años.
- En el caso de los nuevos compradores, la provisión de vivienda a través de este desarrollo cumplirá con la definición de nueva construcción para propiedad de vivienda por primera vez, como se describe en 87 FR 31636. Los nuevos compradores de vivienda cumplirán los períodos mínimos requeridos de asequibilidad dentro de los requisitos del programa HOME en 24 CFR 92.254(a)(4), tal como se describe en el cuadro siguiente.

**Cuadro 12: Períodos de asequibilidad con base en el monto de asistencia para compra de vivienda proporcionada al comprador**

Valor de asistencia para compra de vivienda por unidad	Período mínimo de asequibilidad en años
Menos de \$15,000	5
\$15,000 a \$40,000	10
más de \$40,000	15

### Reventa

En el caso del nuevo comprador de vivienda, los requisitos de reventa se registrarán como una cláusula restrictiva en la escritura de traspaso o constitución de la propiedad. Las restricciones

establecerán que, si la vivienda deja de ser la residencia principal de la familia durante el período de asequibilidad de la propiedad, la vivienda se pondrá a disposición para compra posterior sólo por un comprador con una familia que sea LMI y que la utilice como residencia principal.

Dentro de las directrices del programa, acuerdo de préstamo y cláusula restrictiva en la escritura de traspaso o cláusula, el Estado incluirá un párrafo que garantice que el precio de reventa debe proporcionar al comprador de vivienda compensación justa sobre la inversión y que la vivienda seguirá siendo asequible para una gama razonable de compradores de bajos ingresos. También se incluirán los detalles sobre cómo la vivienda será asequible para un comprador de bajos ingresos en caso de que el precio de reventa, necesario para proporcionar una compensación justa, no sea asequible para el siguiente comprador.

## Recaptura

Los procedimientos y las necesidades de recaptura se detallarán en las directrices del programa.

## Objetivo(s) nacional(es) del programa

- Personas y familias LMI; necesidad urgente
- El programa puede utilizar el objetivo nacional de Necesidad Urgente para proporcionar asistencia a solicitantes elegibles afectados por el desastre cuyos ingresos sean superiores al 80% del AMI.
- El objetivo nacional se cumplirá con la ocupación de nuevas viviendas.

## Elegibilidad del programa

<b>Actividad elegible para CDBG-DR</b>	Nueva construcción, adquisición, autorización, y asistencia para la compra de vivienda; HCDA, Artículo 105(a)1, 4, 5, 11, 14 y 24; y exenciones aplicables.
--	---

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan fondos Sandy intercambiables para comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los condados coincidentes MD identificados por el HUD:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union

## Desarrolladores elegibles

Los solicitantes aprobados deben ser desarrolladores solventes en cumplimiento de obligaciones con el Estado. Pueden ser entidades con o sin fines de lucro. Los requisitos adicionales de elegibilidad se describirán en las directrices del Programa y en el Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA, por sus siglas en inglés).

## Actividades elegibles del desarrollador

El DCA, Gobiernos locales, propietarios u otras organizaciones calificadas (por ejemplo, autoridades de vivienda pública, organizaciones sin fines de lucro, fideicomisos inmobiliarios comunitarios) pueden adquirir tierras para este tipo de desarrollo. Los costos elegibles para desarrolladores incluyen adquisición, demolición y limpieza, costos de construcción blanda y dura, resiliencia, eficiencia energética y otros relacionados con el desarrollo. Las actividades específicas se detallarán en las directrices del programa y en el NOFA.

## Solicitantes elegibles para ocupación de vivienda

- Propietarios de viviendas adquiridas por el Programa de Compra *Blue Acres*.
- Arrendatarios afectados por Ida o compradores de vivienda por primera vez con ingresos familiares iguales o inferiores al 120% del AMI.

## Actividad del ocupante elegible

Se proporcionará asistencia a los propietarios y compradores de vivienda, según sea necesario, para compra de vivienda de forma asequible. Se puede proporcionar ayuda para el pago inicial de depósito, primera hipoteca y/o segunda hipoteca blanda. Se espera que los participantes en el Programa *Blue Acres* utilicen las cantidades netas de sus fondos de la venta de su vivienda y los incentivos para adquirir una vivienda en el nuevo desarrollo inmobiliario.

## Definición de «segunda vivienda» y elegibilidad

Las propiedades desarrolladas mediante el programa *SmartMove* se utilizarán sólo como residencias principales y no como segundas viviendas. Una *segunda vivienda* es aquella que no era la residencia principal del propietario, arrendatario u ocupante en el momento del desastre o cuando se hizo la solicitud de asistencia al CDBG-DR.

## Entidad responsable del programa

DCA, Nueva Jersey

## Asistencia máxima del programa

### Desarrollo de nuevas viviendas

El DCA financiará tres comunidades piloto con una subvención máxima de \$10,000,000 para cada una.

En las directrices del programa y del NOFA, el Estado definirá normas mínimas de construcción para lograr las metas del programa en cuanto a resiliencia, eficiencia energética, asequibilidad y calidad. El Estado también publicará el tope máximo por unidad en el NOFA para que refleje los costos con mayor precisión en el momento de la selección del desarrollador. Antes de publicar el NOFA, el Estado llevará a cabo una estimación independiente de costos para identificar la asistencia máxima necesaria y razonable para lograr los estándares puntuales de resiliencia, eficiencia energética, asequibilidad y calidad de la construcción.

Pueden requerirse excepciones en la adjudicación máxima y los gastos elegibles; los procesos de revisión y aprobación de excepciones se detallarán más adelante en las directrices del programa.

### **Ocupantes**

El DCA y/o la NJHMFA realizarán un análisis financiero individual de cada solicitante para estructurar la subvención de manera que la vivienda sea asequible para el ocupante. Los detalles y el calendario del análisis se proporcionarán en las directrices del programa. La subvención puede reestructurarse como primera hipoteca o segunda hipoteca y puede tener condonación parcial para cumplir con los términos de asequibilidad. No se requerirá a los solicitantes calificar para una primera hipoteca privada como condición previa de aprobación.

El DCA hará excepciones a los montos máximos de adjudicación cuando sea necesario, para cumplir con los estándares federales de accesibilidad o para hacer arreglos razonables para una persona con discapacidades.

### **Fechas estimadas de inicio y finalización del programa**

El Estado anticipa que el programa comenzará en el segundo trimestre de 2023 y continuará hasta el cierre del proyecto y programa o en el marco de las fechas de desembolso de la subvención Sandy.

### **Otros detalles del programa**

Uno de los objetivos de este programa-piloto es proporcionar soluciones de energía alternativa comprobadas que reduzcan el costo de energía y que aborden las necesidades específicas de energía para la continuidad de las operaciones después de un desastre. Por lo tanto, el DCA puede llevar a cabo proyectos alternativos de resiliencia energética basados en tales componentes de factibilidad, como sigue:

1. Costo de construcción del proyecto de resiliencia energética
2. Costo de operación del proyecto de resiliencia energética
3. Si el proyecto representa una solución de energía ecológica
4. Alcance de los beneficios ambientales
5. Complejidad y plazo de instalación del proyecto
6. Complejidad para operar el proyecto después de su conclusión
7. Si el proyecto puede reducir el costo de electricidad de los residentes
8. Si la fuente alternativa complementa la eficiencia energética
9. Logística y número de asociados necesarios para que el proyecto sea viable y sostenible
10. Si el proyecto puede replicarse en otras comunidades

## Descripción general del proceso competitivo de solicitudes del programa

El DCA seleccionará mediante un proceso competitivo de solicitudes dos jurisdicciones para el piloto inicial a menos que el financiamiento no sea el adecuado para completar dos proyectos o que haya fondos adicionales para agregar otra jurisdicción. Los criterios de puntuación serán publicados en los documentos de la NOFA y pueden incluir niveles ponderados de las condiciones ambientales del sitio, viabilidad para obtener control del sitio, proximidad a las comunidades para compra o posible compra de una vivienda, concentración de pobreza, proximidad y accesibilidad a la infraestructura y servicios públicos, peligros, y otros criterios que pueden afectar la viabilidad financiera del proyecto así como la habitabilidad y seguridad de los ocupantes que se trasladen al nuevo desarrollo.

Una vez seleccionados los sitios, el DCA seleccionará de manera competitiva a los desarrolladores que lleven a cabo el desarrollo habitacional. Los criterios de puntuación se publicarán en los documentos de adquisiciones y pueden incluir niveles ponderados de racionalidad financiera, capacidad de apalancamiento de otros fondos, diseño resiliente, eficiencia energética, unidades asequibles, ingreso mixto y ubicación.

## Método de distribución del programa: Descripción general

- El DCA administrará el programa y coordinará con el DEP y los Gobiernos locales.
- El DCA puede asociarse con la HMFA para suscribir el desarrollo de proyectos.
- El DCA puede asociarse con la HMFA cuando los solicitantes necesitan asistencia para financiamiento hipotecario para comprar una vivienda a través de un proveedor privado de primeras hipotecas.

## Programa *Blue Acres* frente al huracán Ida

Nombre del programa	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
<i>Blue Acres</i> para recuperación de los efectos de Sandy	\$117,364,399	(\$18,000,000)	\$99,364,399
<i>Blue Acres</i> para recuperación de los efectos de Ida	\$0	\$18,000,000	\$18,000,000

## Descripción del programa

*Blue Acres* es un programa de incentivos y compras voluntarias que será administrado por el DEP. Las compras son adquisiciones de propiedades ubicadas en áreas de inundación, llanuras aluviales u otras áreas de reducción del riesgo de desastre que aminoran el peligro de futuras inundaciones. Bajo *Blue Acres*, las propiedades para compra serán vendidas voluntariamente al DEP o a su delegado por el valor justo de mercado actual (valor posterior a la tormenta) y deben ser convertidas y mantenidas como espacio abierto, recreación o manejo de humedales u otras prácticas de reducción del riesgo de desastres. El programa también puede proporcionar incentivos a los propietarios elegibles para ayudarles a costear las cargas relacionadas con la reubicación en un área de menor riesgo. No se podrán proporcionar incentivos para compensar una pérdida.

Después de adquirir las propiedades, los fondos del CDBG-DR también pueden utilizarse para llevar a cabo actividades de demolición y remoción de escombros; regeneración de tierras como humedales, llanuras aluviales, etc.; y servir a un propósito definido de resiliencia climática.

Los inmuebles adquiridos bajo este programa serán de propiedad del Estado, unidades del Gobierno local general, u otras organizaciones sin fines de lucro elegibles; y se mantendrán de manera consistente con la reducción del riesgo y las metas de manejo de llanuras aluviales del Estado. La participación en el programa es completamente voluntaria.

El programa será administrado por el DEP, que tiene una extensa y exitosa historia de adquisiciones voluntarias de bienes raíces para transformarlas en espacios abiertos, recreación y regeneración de recursos naturales. El programa Green Acres ha comprado tierras para su preservación por más de 50 años. Durante las últimas dos décadas, el Estado, a través del programa *Blue Acres*, ha comprado propiedades propensas a inundaciones y ha restaurado el paisaje natural. Se han hecho mejoras recientes al Programa *Blue Acres* para incluir una planificación proactiva de resiliencia climática. Esta planificación de resiliencia influirá en el proceso de toma de decisiones de compras e informará sobre las mejoras de las políticas que promoverán mayor eficacia en general.

El Estado propone reasignar \$18,000,000 para ayudar al DEP en compras de inmuebles en áreas de alto riesgo. Los fondos se proporcionan a partir de un excedente en el Programa Sandy de Compra *Blue Acres* sin afectar la capacidad de ese programa para cumplir con sus obligaciones.

### **Vinculación del programa con necesidades por desastre no satisfechas**

El huracán Ida afectó sustancialmente a ciertas comunidades de Nueva Jersey que han sufrido pérdidas significativas por inundaciones en repetidas ocasiones. Las compras voluntarias son un componente clave para abordar la amenaza variable del cambio climático a nivel comunitario y de vital importancia en la estrategia de resiliencia integral y planificada del Estado. Las comunidades afectadas por un desastre tienen la oportunidad única de reevaluar sus patrones de vivienda y replantear la situación de áreas vulnerables y bajas que ya no son adecuadas para su habitabilidad residencial. Los fondos para compra voluntaria de viviendas y otras soluciones de recuperación pueden ayudar a reducir el riesgo al corregir patrones obsoletos de uso del suelo. La compra de propiedades propensas a inundación aleja del riesgo tanto a las personas como a las propiedades. La eliminación de estructuras y mejoras de la llanura aluvial y aliviaderos de crecidas permiten que la tierra recupere su función natural, con mayor capacidad de absorber las aguas de inundación durante futuras tormentas y eventos severos. El programa se limita a propiedades afectadas por el huracán Ida en condados MID coincidentes identificados por el HUD y abordará las mismas o similares necesidades de recuperación de viviendas no satisfechas que las identificadas después del huracán Sandy.

### **Cómo promoverá el programa el acceso a vivienda de las poblaciones vulnerables**

Los severos eventos climáticos han afectado y continúan afectando negativamente a las comunidades de Nueva Jersey, y estos eventos están siendo exacerbados claramente por el cambio climático. Numerosas comunidades ribereñas y costeras tienen una larga historia de inundaciones recurrentes y pérdidas relacionadas con las tormentas. Muchos residentes han experimentado el ciclo de daños y pérdidas tantas veces que están desesperados por una

solución permanente, como la compra voluntaria de su vivienda. Estos propietarios esperan que la venta de su vivienda al Estado les permita trasladarse a un área más segura y menos propensa a las inundaciones para recuperarse emocional, financiera y físicamente. La decisión de llevar a cabo una venta voluntaria es una elección compleja y personal muy particular para cada familia, y, en ese sentido, el Estado de Nueva Jersey tiene el compromiso de llevar adelante un proceso acelerado de compra voluntaria para ayudar a esos hogares que quieren reubicarse y darles esa oportunidad.

La manera en que el programa promueve la vivienda para las poblaciones vulnerables incluye, entre otros, lo siguiente:

- **Priorización de personas con LMI.** Consistente con las metas de justicia ambiental del Estado de Nueva Jersey y para maximizar el uso de los fondos del CDBG-DR para compras voluntarias, el Programa *Blue Acres* inicialmente dirigirá la atención en poblaciones socialmente vulnerables y propietarios LMI identificados.
- **Reducción de primas de seguro contra inundaciones para la comunidad circundante.** La compra de propiedades propensas a inundación no sólo compensa razonablemente a las personas para alejarse del peligro, sino que también reduce el número de viviendas en las llanuras aluviales, y, por lo tanto, requiere que menos propietarios adquieran pólizas de seguro contra inundaciones a través del NFIP, lo que conduce a una reducción de las calificaciones de riesgo de inundaciones y de las primas de seguros para comunidades extensas.
- **Colaboración estrecha con los Gobiernos locales para identificar las áreas de alto riesgo, las vulnerabilidades sociales y los servicios comunitarios o públicos y su dependencia de los residentes.** El DEP trabajará estrechamente con los Gobiernos locales donde se realizarán las compras voluntarias. Esta estrecha coordinación ayudará al DEP a comprender las necesidades específicas de los residentes que viven en áreas de alto riesgo. También ayudará al Estado a entender los sistemas y el soporte comunitario, social y público que dependen tanto de los residentes como los que están sujetos a los residentes. Esta información es crítica para entender el impacto que las compras voluntarias tienen en la identidad de la comunidad, así como en los sistemas existentes—incluidos los imponibles y la infraestructura pública, el transporte, los servicios básicos y públicos y otros— vinculados al traslado de los residentes de un área y la identificación de maneras de continuar esos servicios o apoyo tras la reubicación de las familias.
- **Colaboración estrecha con organizaciones comunitarias para llevar a cabo actividades de extensión y participación y uso del instrumento de sondeo del DCA para llegar a las poblaciones vulnerables.** El DCA ha creado una encuesta específica para obtener comentarios de propietarios y arrendatarios afectados por Ida. La encuesta reúne información sobre las necesidades de financiación de los residentes. Para ello, el DCA se ha asociado con organizaciones comunitarias y otras agencias estatales para difundir la encuesta y solicitar datos de retroalimentación. Se han realizado acciones de extensión para la divulgación específica de esta encuesta y se continuarán para llegar a las zonas de pobreza concentradas racial y étnicamente.
- **Aprovechamiento de datos y mapas de áreas de pobreza racial y étnicamente concentradas (RECAP, por sus siglas en inglés) para realizar otras actividades de extensión y compromiso específicas.** Mediante el uso de la herramienta de mapeo de

Vivienda Justa del HUD, el Estado generará mapas e informes para identificar tendencias de segregación, áreas de pobreza concentrada, disparidad en las necesidades de vivienda y acceso a oportunidades, y características de la ubicación y de los arrendatarios que reciben ayuda pública para vivienda dentro de las zonas MID del HUD y del Estado. Esta información y cartografía ayudarán al Estado y a sus asociados en las acciones de extensión a orientar aún más el compromiso del programa y promover la participación en estas áreas. Las propuestas del programa de compra voluntaria podrían ser la única y más alta oferta que recibe una propiedad en riesgo. La combinación de un programa de compra voluntaria y el incentivo de reubicación podría permitir que los residentes en las RECAP aprovechen la única oportunidad de construir capital fuera de las áreas en riesgo. Es más probable que la nueva propiedad aumente su valor con el tiempo; por el contrario, los bienes de los residentes actuales podrían disminuir en valor por encontrarse en un área de riesgo.

- **Financiamiento y acceso a servicios de consejería de vivienda para todos los solicitantes del Programa a través de los servicios de apoyo (consejería de vivienda y servicios legales), descritos a continuación.** Estos servicios proporcionarán atención global y referencias para la solicitud, la documentación y la planificación de vivienda a largo plazo que pueden ser necesarios para las poblaciones vulnerables, a medida que avanzan por el programa. Estas poblaciones incluyen a sobrevivientes que no están en situación de desamparo, pero que requieren vivienda de apoyo (por ejemplo, personas mayores, personas de la tercera edad bajo cuidado médico, personas con discapacidades mentales, físicas, de desarrollo, exreclusos, entre otras), víctimas de violencia doméstica, personas alcohólicas o con trastornos por consumo de sustancias, personas con VIH/SIDA y sus familias, y residentes de viviendas públicas. Se atenderá a las familias que estén conformadas por personas con discapacidades de manera individual para garantizar que se puedan atender las necesidades específicas de la familia y que los arreglos sean apropiados con su transición a un nuevo entorno de vivienda más seguro. Los solicitantes también pueden recibir asesoramiento financiero para entender los cambios en los gastos mensuales y anuales asociados con su mudanza desde la vivienda de alto riesgo al nuevo domicilio. Esto ayudará a garantizar la reubicación de los propietarios a una vivienda más segura que sea asequible para su familia.
- **Apoyo a la reubicación equitativa de los participantes en *Blue Acres*.** El DEP desarrollará herramientas de mapeo que designen claramente áreas fuera de las llanuras aluviales de 100 y 500 años y utilizará el mapeo RECAP del HUD para definir claramente las diferentes opciones de vivienda en la comunidad de compra de los participantes. El Estado busca ser completamente transparente con respecto a las áreas de pobreza concentrada o de las tendencias de segregación para que en la decisión de comprar una vivienda en un lugar más seguro de la comunidad se considere una ubicación más allá que solamente en una llanura aluvial. Los participantes podrán utilizar las herramientas de mapeo para identificar sus posibles viviendas. Las comunidades de compra voluntaria en donde también se ofrece el incentivo para comprar viviendas nuevas y resilientes de *SmartMove*, ayudarán a garantizar que los hogares de bajos ingresos tengan una opción local, segura y asequible para realojar a sus familias sin perder la conexión con su comunidad. La opción del incentivo ha sido diseñada para cerrar la brecha entre el precio de compra voluntaria de la propiedad y su costo de reemplazo con una vivienda comparable en un área de menor riesgo. El Estado ofrecerá a los hogares LMI, que vendan voluntariamente sus

propiedades al programa *Blue Acres*, alquiler temporal y asistencia para mudanzas para evitar en forma segura que enfrenten la falta de un lugar a donde ir después de la venta de su propiedad. Una vez que se localice una propiedad de reemplazo, el programa *Blue Acres* calculará un monto de incentivo para cubrir los costos más altos de la vivienda de reemplazo y asegurar su asequibilidad. Los arrendatarios desplazados también recibirán beneficios de reubicación a través de la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades (URA, por sus siglas en inglés) y tendrán la capacidad de permanecer dentro de la comunidad.

## Objetivo(s) nacional(es) del programa

- Personas y familias LMI; necesidad urgente
- El programa puede utilizar el objetivo nacional de Necesidad Urgente para proporcionar asistencia a solicitantes elegibles afectados por el desastre cuyos ingresos sean superiores al 80% del AMI.

## Elegibilidad del programa

### Actividad elegible para CDBG-DR

Adquisición y autorización; incentivos de vivienda segura; HCDA, Artículo 105(a)1, 4 y 11; y exenciones aplicables o requerimientos alternativos.

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan fondos Sandy intercambiables para comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los siguientes condados MID coincidentes, identificados por el HUD:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union

## Elegibilidad del solicitante

- Propietarios cuyas viviendas presenten lo siguiente:
  - Vulnerabilidad al cambio climático según lo determine la planificación de resiliencia.
  - Ubicación en un aliviadero o llanura aluvial, con otro riesgo cuantificable de inundación, o localización en otra área de alto riesgo designada por el DEP.
  - Ubicación en un área con pérdidas recurrentes relacionadas con inundaciones o tormentas.
  - Documentación probatoria de inundación o pérdida a causa del huracán Ida.
  - Residencia principal de alquiler a tiempo completo u ocupada por el propietario. Las propiedades comerciales y segundas viviendas no son elegibles.

## Actividades elegibles

El DEP puede adquirir en forma voluntaria las propiedades ubicadas en un aliviadero, llanura aluvial u otra área de reducción del riesgo de desastre. Las compras voluntarias se harán con

base en su valor posterior a la tormenta y las propiedades se mantendrán como espacios abiertos o para actividades recreativas o manejo de humedales u otras prácticas de reducción del riesgo de desastre. El programa también puede proporcionar incentivos a los propietarios elegibles para ayudarles a costear los costos relacionados con su reubicación a un área de menor riesgo. No se podrán proporcionar incentivos para compensar pérdidas.

Después de adquirir las propiedades, los fondos del CDBG-DR también pueden utilizarse para llevar a cabo actividades de demolición y remoción de escombros; regeneración de tierras como humedales, llanuras aluviales, etc.; y para servir a un propósito definido de resiliencia climática.

### **Condiciones de los programas *Safe Housing Incentive***

Los programas *Safe Housing Incentive* son solamente para residencias principales. A cambio de recibir un Incentivo de Vivienda Segura (Safe Housing Incentive), los solicitantes deben acordar mudarse a un área de menor riesgo que, para los fines de este programa, esté localizada fuera de la SFHA o en llanura aluvial de 100 años, según lo definido por la FEMA, el NFIP y/o la próxima regla inundación interior del DEP.

Reconocida por la FEMA como «óptima práctica nacional», la meta del Programa de Compra *Blue Acres* es reducir drásticamente el riesgo de daños catastróficos causados por inundaciones en las comunidades y residentes restantes, y ayudar a las familias de Nueva Jersey a mudarse a áreas de menor riesgo.

### **Definición de «segunda vivienda» y elegibilidad del programa**

Una *segunda vivienda* es aquella que no era la residencia principal del propietario, arrendatario u ocupante en el momento del desastre o cuando se hizo la solicitud de asistencia al CDBG-DR. Las segundas viviendas no son elegibles bajo este programa.

### **Entidad responsable del programa**

DEP, Nueva Jersey

### **Asistencia máxima del programa**

**Compras:** Las viviendas se comprarán al 100% de su valor justo de mercado actual (posterior al huracán Ida), según lo determine el proceso de valoración establecido por el programa.

**Incentivos de Vivienda Segura:** El programa puede otorgar incentivos a los solicitantes elegibles además de la subvención para compra voluntaria. Los incentivos están disponibles para los propietarios que tenían una residencia principal en el momento del desastre. El DEP y el DCA establecerán las tasaciones del condado, la ciudad y/o el estado del costo estimado de traslado a un área de menor riesgo en las zonas MID identificadas por el HUD y el Estado. Los incentivos se calcularán como la diferencia entre el valor de una unidad de reemplazo comparable en un área de menor riesgo y el valor justo de mercado actual de la vivienda. Los propietarios que estén de acuerdo en mudarse dentro de la misma jurisdicción de compra voluntaria pueden ser elegibles para un incentivo adicional. Las metodologías de valoración del incentivo se publicarán en las directrices del programa.

La subvención máxima del programa es de \$461,375, aunque las subvenciones individuales se limitarán en función del menor de los subsidios máximos del programa o el cálculo del subsidio con base en los parámetros de compra voluntaria e incentivo de vivienda, descritos anteriormente. Las excepciones a estas subvenciones máximas se documentarán en las directrices del programa. Sin embargo, con base en la experiencia anterior, los incentivos adicionales pueden ser necesarios para ayudar a los propietarios a reubicarse cuando enfrentan circunstancias tales como las siguientes:

- Vivienda múltiple.
- Valor pendiente de la hipoteca es mayor que la compra voluntaria y la subvención de incentivo.
- El propietario enfrenta otras dificultades financieras, personales o médicas válidas.
- Cuando sea necesario, para cumplir con los estándares federales de accesibilidad o para hacer arreglos razonables para una persona con discapacidades.

Los arrendatarios que son desplazados permanentemente son elegibles para asistencia de acuerdo con la legislación URA, enmendada.

El programa es totalmente voluntario. Hasta que no se tenga un acuerdo por escrito sobre el precio de compra de la vivienda, el DEP, a su discreción, puede declinar la compra de cualquier vivienda considerada para venta voluntaria (el propietario tiene la misma opción).

Este programa también puede financiar actividades de demolición y limpieza para convertir la propiedad comprada en espacio abierto. El Estado o los Gobiernos locales gestionarán y/o procurarán por licitación estas actividades y se asegurarán de que todos los costos sean necesarios y razonables con el desarrollo de alcances de trabajo específicos para el sitio o la comunidad.

## **Fechas estimadas de inicio y finalización del programa**

El Estado de Nueva Jersey prevé el lanzamiento del Programa *Blue Acres* Huracán Ida en el primer trimestre de 2023. El programa terminará cuando todos los participantes elegibles hayan completado el cierre, se hayan gastado todos los fondos presupuestados o dentro de los plazos de desembolso de la subvención de Sandy.

## **Otros detalles del programa**

La colaboración con los Gobiernos locales es importante para el éxito del Programa *Blue Acres* Huracán Ida. El DEP trabajará estrechamente con estos socios para identificar las áreas que son factibles para compras voluntarias. Si no hubiese un socio municipal involucrado, entonces el DEP coordinará con otros socios estatales para determinar la viabilidad de las compras voluntarias y el uso final de la tierra.

La titularidad final de la tierra será determinada por el DEP en las políticas y procedimientos del programa. Las opciones de titularidad de la tierra incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Retención del terreno por el DEP como propiedad estatal.
2. Transferencia del terreno a otra entidad (sin ánimo de lucro o Gobierno local).
3. Titularidad conjunta para rehabilitación y futura conservación.

## Método de distribución del programa: Descripción general

El DEP administrará este programa. Los propietarios interesados presentan una solicitud directamente al DEP.

El DEP coordinará estrechamente con el DCA para su aprobación antes de otorgar la concesión de fondos a una comunidad de compra voluntaria para facilitar la reubicación a viviendas de menor riesgo, incluidos los sitios financiados a través de *Smart Move: Programa de Desarrollo de Nuevas Viviendas*, donde sea posible. Este programa también se implementará en estrecha coordinación con el HARP y el Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler.

## Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler

Nombre del programa Sandy	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
Fondo para Restauración de Viviendas Multifamiliares Grandes	\$669,594,850	(\$4,240,000)	\$665,354,850
<i>Blue Acres</i> para recuperación de los efectos de Sandy	\$99,364,399	(\$760,000)	\$98,604,399
Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler	\$0	\$5,000,000	\$5,000,000

## Descripción del programa

Este programa proporcionará préstamos de condonación con interés cero a los propietarios de viviendas de alquiler con una a siete unidades que requieran rehabilitación por los daños causados por el huracán Ida. El programa rehabilitará o creará unidades de alquiler adicionales y asequibles en las zonas afectadas por el desastre. También trabajará para la reducción del deterioro en algunas de las áreas más afectadas por la tormenta. Las propiedades deben mantener períodos de asequibilidad de acuerdo con los estándares del programa descritos en la sección de asequibilidad del programa, a continuación.

El programa proporcionará asistencia para las actividades necesarias de restauración de viviendas dañadas por la tormenta, incluidas las de rehabilitación, reconstrucción, elevación y/u otras de mitigación. Las actividades de mitigación incluyen, entre otros, adaptaciones estructurales y de servicios públicos para que la construcción tenga más resistencia a las inundaciones, estabilización de pendientes y nivelación, y mejoras en el drenaje. También se puede proporcionar asistencia para que la vivienda sea accesible para las personas con discapacidades. La rehabilitación sustancial, reconstrucción o nueva construcción de propiedades con más de cuatro unidades de alquiler incluirán la instalación de infraestructura de banda ancha, cuando sea posible. Sólo los costos incurridos después de haberse otorgado la subvención serán elegibles para reembolso. No se permite el reembolso de los costos previos a la adjudicación. El Estado propone reasignar \$5,000,000 dólares para facilitar aún más la reparación y creación de viviendas de calidad y asequibles. Los fondos provienen de los excedentes del Fondo Sandy para Restauración de Grandes Viviendas Multifamiliares y del Programa de Compra Sandy *Blue Acres* y no afectan la capacidad de estos programas para cumplir con sus obligaciones.

## Vinculación del programa con necesidades por desastre no satisfechas

El programa rehabilitará las viviendas dañadas por el huracán Ida o aumentará la disponibilidad de viviendas de alquiler asequible en las comunidades afectadas por la tormenta. El programa se limita a propiedades afectadas por el huracán Ida en condados MID coincidentes, identificados por el HUD, y abordará las mismas o similares necesidades de recuperación de viviendas no satisfechas que las identificadas tras el huracán Sandy.

## Cómo promoverá el programa el acceso de las poblaciones vulnerables a la vivienda

El DCA se compromete a aumentar la disponibilidad de unidades de vivienda asequibles dentro de las áreas afectadas por el desastre, con lo que se apoyará directamente la vivienda para las poblaciones vulnerables. La forma en que el programa promueve la vivienda para las poblaciones vulnerables incluye, entre otros, lo siguiente:

- **Otorgamiento de asistencia para lograr la disponibilidad de viviendas de alquiler asequibles a largo plazo para arrendatarios de bajos ingresos.** De acuerdo con el Análisis de Impedimentos del DCA para 2020, los arrendatarios son el grupo con mayor carga de costos de vivienda en el Estado. Este programa está diseñado principalmente para proporcionar vivienda de alquiler asequible a las familias LMI que viven en comunidades afectadas por el desastre en condados MID coincidentes identificados por el HUD por un mínimo de cinco años; por ende, se anticipa que si el Estado provee fondos a organizaciones comunitarias de vivienda y desarrollo u a otros desarrolladores sin fines de lucro, a través de este programa, esos proyectos darán lugar a la asequibilidad a largo plazo de las unidades reparadas o rehabilitadas.
- **Utilización de estándares de accesibilidad y medidas complementarias de codificación para apoyar a arrendatarios con discapacidades.** Según el Análisis de Impedimentos del DCA para 2020, existe carencia de unidades de vivienda asequible para arrendatarios con discapacidades. Se tomarán medidas razonables para garantizar que las unidades financiadas por el programa tengan normas de accesibilidad incorporadas en el diseño de rehabilitación, aumentando así la disponibilidad de viviendas accesibles en las zonas afectadas. El alcance del trabajo financiado con cargo al programa se ajustará a los códigos y normas aplicables. Esto proporcionará mayores medidas de seguridad para el arrendatario y, por lo tanto, para un lugar más sostenible y seguro para vivir.
- **Acceso a servicios de asesoría en vivienda de arrendatarios que ocupan unidades de alquiler asequible.** Los arrendatarios que ocupan unidades rehabilitadas tendrán acceso a servicios de asesoramiento sobre vivienda. Se les informará sobre sus derechos de vivienda justa, alquileres máximos que el arrendador puede cobrarles (incluso si tienen vales de elección de vivienda u otros subsidios) y disponibilidad de apoyo para individuos LEP para que comprendan el proceso de alquiler de vivienda. Esta estrategia es consistente con ayudar a abordar los impedimentos de vivienda justa de Nueva Jersey, que abarca la dificultad para acceder a la vivienda y entender el proceso de alquiler por parte de personas LEP y falta de información pública sobre los derechos y responsabilidades de la ley de vivienda justa.

- **Acceso a servicios de consejería de vivienda para arrendadores.** Se requiere que los arrendadores reciban consejería financiera y de vivienda a cambio de participar en el programa. Esta incluirá capacitación sobre vivienda justa; cómo incorporar la elección de vivienda y otros pagos de alquiler en el cobro a los arrendatarios; presentación de informes y requisitos de elegibilidad de los arrendatarios, y acerca de los términos y las condiciones de sus subvenciones. Se capacitará al propietario sobre todas las leyes y regulaciones federales y estatales de vivienda justa, incluso sobre la prohibición de discriminación de las clases protegidas por el Estado o el Gobierno federal.
- **Aprovechamiento de los recursos existentes y compromiso de las organizaciones comunitarias, organizaciones sin fines de lucro, organizaciones de desarrollo de vivienda comunitaria y autoridades de vivienda pública para llevar a cabo actividades de extensión, facilitar la participación y conectar unidades asequibles con poblaciones vulnerables.** Al trabajar estrechamente con organizaciones comunitarias, el DCA podrá ponerse en contacto con arrendatarios afectados y vulnerables que aún no hayan participado en otros programas de recuperación. Las acciones de extensión y participación se dirigirán a las familias y arrendadores LEP y a las familias con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI. El DCA también pondrá en marcha acciones para enlazar a los sobrevivientes con los arrendadores mediante varios sitios web y plataformas de medios sociales, tales como [www.AffordableHomesNewJersey.com](http://www.AffordableHomesNewJersey.com), y para la difusión de sus propiedades en el Centro de Recursos de Vivienda de Nueva Jersey.

## Período de asequibilidad del programa

**Para cumplir con el objetivo nacional de LMI, las viviendas de alquiler asistidas con fondos del CDBG-DR se arrendarán principalmente a familias LMI a montos de alquiler asequibles. Bajo este programa, todas las unidades deben ser asequibles para familias LMI. Periodo de asequibilidad**

Los plazos de asequibilidad del Cuadro 13 corresponden a todas las unidades que reciben asistencia.

**Cuadro 13: Períodos de asequibilidad según el monto de asistencia para rehabilitación de viviendas de alquiler**

Actividad en viviendas de alquiler Rehabilitación o adquisición de viviendas existentes por unidad con fondos del CDBG-DR	Período mínimo de asistencia en años (desde la ocupación inicial)
Menos de \$15,000	1
\$15,000 a \$50,000	3
Más de \$50,000	5

## Alquileres asequibles

El monto del alquiler más los servicios públicos por familia no pueden exceder el 30% de los ingresos de una familia, cuyo ingreso es equivalente al 80% del AMI. El DCA publicará los alquileres asequibles anualmente de tal manera que los arrendadores y arrendatarios

participantes conozcan el monto por alquileres asequibles máximos que se pueden cobrar por ese tipo de unidades. Estos alquileres asequibles se basarán en los alquileres justo de mercado del HUD, que se actualizan en forma anual.

### Otros requisitos y aplicabilidad

Este período de asequibilidad se certificará a través de un préstamo garantizado personalmente y una cláusula de uso restringido. Ambos estarán vigentes hasta el final del período de asequibilidad o hasta el pago total del préstamo.

Las propiedades ubicadas en una SFHA o en un área de inundación de alto riesgo, definida por el DEP, tendrán que obtener y mantener un seguro contra inundaciones. Este requisito se registrará como cláusula restrictiva permanente sobre la propiedad para garantizar que los futuros propietarios comprendan los requisitos del seguro contra actualizaciones.

### Definición de segunda vivienda y elegibilidad bajo el programa

Una *segunda vivienda* es aquella que no es la residencia principal del propietario, arrendatario o de algún ocupante en el momento del desastre o cuando se hizo la solicitud de asistencia al CDBG-DR. Las segundas residencias no son elegibles bajo este programa.

### Objetivo(s) nacional(es) del programa

Personas y familias con LMI; necesidad urgente

El programa puede utilizar el objetivo nacional de necesidad urgente para ayudar a los solicitantes elegibles afectados por desastres con ingresos superiores al 80% del AMI.

### Elegibilidad del programa

<b>Actividad elegible para CDBG-DR</b>	Rehabilitación, reconstrucción, elevación, adquisición, pintura a base de plomo y permisos; HCDA, Artículo 105(a)1, 2, 4, 5, 11, y 25; y exenciones aplicables o requisitos alternativos.
--	---

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan fondos Sandy intercambiables para comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los siguientes condados:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union

Se otorgarán fondos adicionales para las comunidades afectadas por Ida que se superponen con las zonas MID del huracán Sandy a través del Programa del CDBG-DR para Sandy. Estas localidades elegibles incluyen ciudades y jurisdicciones dentro de los condados Bergen, Essex, Hudson, Middlesex y Union que fueron identificados por el HUD.

## **Elegibilidad del solicitante**

- Los solicitantes elegibles incluyen a cualquier entidad pública, privada, con o sin fines de lucro, que sea propietaria del inmueble en cuestión en el momento de presentar la solicitud.
  - Se puede dar prioridad a los propietarios originales que tuvieron la titularidad en forma continua desde el momento de la tormenta hasta la presentación de la solicitud de asistencia.
  - Los nuevos propietarios incluyen aquellas entidades que: (1) compraron la propiedad después de la tormenta o que tienen la opción de compra, u otra forma adecuada de control del sitio para una propiedad elegible que fue significativamente dañada durante la tormenta; y que (2) desean ejercer esa opción para rehabilitar la propiedad.
- Las propiedades deben tener hasta siete unidades.

## **Actividades elegibles**

Son elegibles las actividades necesarias para restaurar las viviendas dañadas por la tormenta, incluidas la rehabilitación, reconstrucción, elevación y/u otras actividades de mitigación. Las actividades de mitigación incluyen, entre otras, adaptaciones estructurales y de servicios públicos para hacer el edificio más resistente a las inundaciones, estabilización de pendientes y nivelación, y mejoras en el drenaje. También se puede proporcionar asistencia para lograr que la vivienda sea accesible para las personas con discapacidades. La rehabilitación sustancial, reconstrucción de más de cuatro unidades de alquiler incluirá la instalación de infraestructura de banda ancha, cuando sea factible. Sólo los costos incurridos después de haberse otorgado la subvención serán elegibles para reembolso. No se permite el reembolso de los costos previos a la adjudicación. Las propiedades ubicadas en una SFHA, o área de inundación de alto riesgo definida por el DEP, deberán elevar sus propiedades hasta 3 pies por encima del nivel de inundación base. Los costes subvencionables también incluyen la demolición y eliminación de la estructura original, si es necesario.

Además, se pueden proporcionar fondos para abordar las necesidades de accesibilidad específicas del sitio, las reparaciones de infraestructura, la remediación del sitio, la elevación y las medidas de resiliencia y mitigación.

Los arrendatarios desplazados son elegibles para recibir asistencia bajo la URA. En las directrices del programa se definirán situaciones en las que los arrendadores son responsables de cubrir los costos de desplazamiento de arrendatarios elegibles y si estos pudieran recibir asistencia adicional a través del Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler u otros programas, incluso, entre otros, el Programa de Asistencia de Alquiler para Arrendatarios.

## **Actividades no elegibles**

- Pagos hipotecarios forzosos.
- Financiación de segunda vivienda a menos que sea convertida en una propiedad elegible de alquiler asequible según las directrices del programa.
- Asistencia para solicitantes que han recibido anteriormente asistencia federal por desastre y no mantuvieron un seguro contra inundaciones cuando era necesario.

- Pagos de compensación.
- Asistencia a propiedades localizadas en comunidades que no participan en el Programa Nacional de Seguro por Inundación (NFIP) porque estas tenían prohibición de recibir asistencia federal.

### **Cláusulas restrictivas**

- Para lograr que los proyectos se completen de acuerdo con los requisitos del programa, los solicitantes deben acordar que se registre una cláusula restrictiva sobre la propiedad según los términos de asequibilidad.
- Las propiedades ubicadas en una SFHA o en un área de inundación de alto riesgo definida por el DEP tendrán que obtener y mantener un seguro contra inundaciones. Este requisito se registrará como cláusula restrictiva permanente sobre la propiedad para garantizar que los futuros propietarios comprendan los requisitos del seguro contra inundación.

### **Entidad responsable del programa**

DCA, Nueva Jersey

### **Asistencia máxima del programa**

La asistencia máxima que los solicitantes tienen derecho a recibir se determinará en función del alcance necesario y razonable del trabajo y el costo de los materiales, utilizando programas informáticos de estimación de costos estándar del sector, análisis comparativo y de mercado del precio por pie cuadrado y/o revisión de ofertas múltiples de construcción. Para los proyectos de elevación y reconstrucción, el DCA preparará el diseño y los alcances de trabajo, lo que ayudará a limitar y estandarizar los costos y garantizar que los proyectos cumplan con las metas requeridas de resiliencia y eficiencia energética. El DCA publicará normas de construcción integrales, limitaciones y actividades elegibles de recuperación y mitigación en las directrices del programa, las cuales servirán como mecanismo para establecer la máxima asistencia que un solicitante puede recibir a través del programa. Pueden requerirse excepciones a estas normas y gastos elegibles, y los procesos de revisión y aprobación de excepciones se detallarán más adelante en las directrices del programa.

La asistencia máxima es de \$50,000 para rehabilitación por unidad. En el caso de que las propiedades requieran elevación, puede haber un adicional disponible de hasta \$50,000 por unidad, lo que suma una asistencia máxima total de \$100,000 por unidad, o un límite general del programa de \$700,000 para un edificio de siete unidades. No hay límite en el número de solicitudes que puede presentar un propietario. Debido a que cada adjudicación se calculará en función de un alcance necesario y razonable de trabajo y costo de materiales utilizando software de estimación de costos estándar del sector, análisis comparativo de mercado o precio por pie cuadrado y/o revisión de múltiples ofertas de construcción, el DCA anticipa que, en promedio, la mayoría de las adjudicaciones serán más bajas que la adjudicación máxima. Al planificar las obras de recuperación, los solicitantes no deben anticipar que recibirán la subvención máxima.

El DCA hará excepciones a los montos máximos de adjudicación cuando sea necesario, para cumplir con los estándares federales de accesibilidad o para hacer ajustes razonables para una persona con discapacidades.

### Fechas estimadas de inicio y finalización del programa

El programa comenzará a recibir solicitudes en el primer trimestre de 2023. El programa terminará cuando todos los participantes elegibles hayan completado el proceso de cierre, se hayan desembolsado todos los fondos presupuestados, o en el marco de los plazos de desembolso de la subvención Sandy.

El Estado continuará la supervisión de los arrendadores hasta la finalización de su período de asequibilidad, que puede extenderse más allá de la vigencia del acuerdo de subvención con el HUD.

### Descripción general del proceso competitivo de solicitudes del programa

El programa se ejecutará por fases. Podrán añadirse prioridades adicionales dentro de las fases I o II si el programa recibe solicitudes en exceso. Para este programa, el Estado ha dado prioridad a los siguientes tipos de unidades de alquiler:

- Inmuebles del propietario original.
- Propiedades de una a cuatro unidades

### Cuadro 14: Fases de la solicitud al Programa de Reparación de Pequeñas Unidades de Vivienda

Fases de solicitud		Fase I	Fase II
Propiedad de la unidad	Propietario original	X	X
	Nuevo propietario		X
Número de unidades de vivienda en la propiedad	1 – 4	X	X
	5 – 7		X

### Método de distribución del programa: Descripción general

El DCA implementará este programa. Los arrendadores solicitan ayuda directamente al DCA.

Los requisitos de vivienda y asesoría financiera descritos en este programa se subsidiarán a través del programa de servicios públicos, que se describe a continuación.

### Programa de Asistencia a Arrendatarios frente al Huracán Ida

Nombre del programa Sandy	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
Blue Acres para recuperación de los efectos de Sandy	\$98,604,399	(\$5,000,000)	\$93,604,399
Programa de Asistencia a Arrendatarios	\$0	\$5,000,000	\$5,000,000

## Descripción del programa

A través del programa de Asistencia de Alquiler para Arrendatarios, el Estado suplementará los costos de vivienda de alquiler para familias de bajos ingresos afectadas por el huracán Ida, con el fin de que la vivienda de alquiler sea más asequible. El Estado ha solicitado una exención reglamentaria del HUD para permitir la prestación de asistencia directa para el alquiler a los arrendatarios (en lugar de tener que proporcionar fondos a los arrendadores) por un período de hasta 24 meses. El programa priorizará inicialmente las familias con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI.

El programa proporciona a los sobrevivientes de desastres y en riesgo la asistencia necesaria para tener acceso a una vivienda estable y asequible mientras consiguen su recuperación a largo plazo. Esta asistencia intermedia es crítica para ayudar a los residentes a preservar sus ahorros personales, fondos de jubilación y cualquier otro activo necesario para cumplir con su plan de recuperación permanente y resiliencia financiera a largo plazo. Estos recursos también ayudan a proteger a los residentes afectados para que no asuman deudas adicionales, tales como préstamos a alto interés y predatorios, que aumentan la vulnerabilidad de los sobrevivientes ante desastres actuales y futuros y trastornos en los hogares. Al abordar la vulnerabilidad financiera y de vivienda inmediata de los arrendatarios desplazados, el programa mitiga el impacto de los futuros daños causados por las tormentas, trasladando a los residentes a viviendas más seguras y preparándolos para el éxito financiero.

El Estado propone reasignar \$5,000,000 para ayudar aún más a las familias arrendatarias. Los fondos provienen de los excedentes del Programa Sandy de Compra *Blue Acres* y no afectan la capacidad del programa de cumplir con sus obligaciones financieras.

## Vinculación del programa con necesidades por desastre no satisfechas

El programa proporciona asistencia financiera y de apoyo a las familias arrendatarias que residen en zonas MID identificadas por el HUD y del Estado o a los desplazados por el huracán Ida. El programa abordará las mismas o similares necesidades de recuperación de viviendas de alquiler no satisfechas que las identificadas después del huracán Sandy.

## Cómo promoverá el programa el acceso a vivienda de las poblaciones vulnerables

- **Coordinación con agencias de consejería en vivienda, entidades sin fines de lucro y de servicios sociales.** Al asociarse con agencias de consejería de vivienda y otras organizaciones comunitarias, el programa hará un esfuerzo concertado para comprometerse con las poblaciones más vulnerables y que son difíciles de contactar que puedan haberse quedado sin vivienda o que estén en riesgo de desamparo como resultado del desastre. Estas poblaciones vulnerables son las que corren mayor riesgo de habitabilidad precaria. Las agencias de consejería de vivienda y las organizaciones de base comunitaria pueden ayudar a los arrendatarios a encontrar vivienda, proporcionar capacitación en vivienda justa y brindar servicios esenciales de cobertura para garantizar que una persona o familia de condición precaria pueda conseguir una vivienda estable.
- **Implementación de un método de admisión de solicitudes en fases que priorice a las familias de ingresos extremadamente bajos y moderados.** Hay impedimentos significativos que enfrentan las familias de ingresos extremadamente bajos en el Estado

de Nueva Jersey, que incluye la disminución del carácter asequible de la vivienda, necesidad de vivienda por parte de poblaciones con necesidades especiales y falta de acceso equitativo a la información sobre vivienda justa para las familias LEP. Este programa proporcionará asistencia a aquellos individuos y familias en desamparo o con vivienda inestable o en riesgo de desamparo debido a la falta de opciones de alojamiento intermedio a precios asequibles. Las familias con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI tendrán la primera prioridad en el proceso de solicitud. Al proporcionar un enfoque priorizado y escalonado, con base en la vulnerabilidad, durante el proceso de solicitud, este programa promoverá viviendas seguras, asequibles y estables para las poblaciones más vulnerables y con necesidades especiales.

- **Acceso a varias rutas de acceso al programa.** Los solicitantes podrán presentar una solicitud al programa a través de agencias de consejería de vivienda y asociadas, y a través del DCA directamente y por medio de la encuesta. Si es necesario, el DCA identificará otras maneras de atraer a las personas al programa para reducir obstáculos y procesos duplicados de solicitud.
- **Garantía del acceso equitativo a información crítica para todas las clases protegidas.** El programa garantizará que todas las clases protegidas federal y estatalmente y otros sobrevivientes de desastres calificados, quienes no tengan una vivienda estable como resultado del desastre, puedan lograr alojamiento temporal hasta que puedan beneficiarse de un programa permanente de recuperación de viviendas subsidiadas. Este programa también proporcionará servicios críticos de apoyo a las poblaciones vulnerables mediante búsqueda de vivienda y gestión de casos. Todas las organizaciones asociadas utilizarán localmente el Plan de Acceso al Idioma y los recursos disponibles en varios idiomas para mejorar el acceso a viviendas asequibles. El Estado proporcionará información sobre la disponibilidad de oportunidades de alquiler asequible y de compra de vivienda a través del Centro de Recursos de Vivienda de Nueva Jersey. Este sitio proporciona un recurso en línea para localizar viviendas asequibles y accesibles. Es de uso gratuito y las búsquedas se pueden realizar en varios idiomas.

## Objetivo(s) nacional(es) del programa

Personas y familias con LMI

## Elegibilidad del programa

### Actividad elegible para CDBG-DR

Servicio público: Artículo 105(a)(8); pagos del alquiler: 24 CFR 570.207(b)4; y exenciones aplicables o requisitos alternativos.

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan fondos Sandy intercambiables para comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los siguientes condados coincidentes, identificados por el HUD:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex

- Condado de Union

### **Elegibilidad del solicitante**

Familias arrendatarias con LMI que (1) residían en uno de los condados más afectados en el momento de la tormenta o (2) que se mudarán a uno de los condados más afectados. Se dará prioridad a las familias con un ingreso igual o inferior al 30% del AMI.

### **Actividades elegibles**

La asistencia para pago del alquiler se proporcionará durante un máximo de 24 meses. El programa también referirá a los solicitantes a proveedores de servicios de apoyo mediante organizaciones de consejería de vivienda y de base comunitaria.

### **Entidad responsable del programa**

DCA, Nueva Jersey

### **Asistencia máxima del programa**

A continuación, se indica el monto máximo de asistencia para pago del alquiler para un solicitante.

- Asistencia para pago del alquiler: Mensualmente, y hasta 24 meses<sup>5</sup>, se brindarán pagos para el alquiler. El monto del subsidio será el total del alquiler mensual y de la prestación de servicios menos el monto que pagará el arrendatario, que no excederá el 30% de su ingreso bruto mensual ajustado. El programa subsidiará la diferencia entre el *alquiler del arrendatario* y el *monto del alquiler de la unidad y el subsidio de servicios públicos*. El alquiler de la unidad no puede exceder el 130% del alquiler justo de mercado del HUD para el condado en donde se encuentra la unidad.
- Otra ayuda para vivienda (por ejemplo, servicios públicos, depósitos de garantía): está limitada por los precios reales y a un examen razonable de los precios.
- Depósitos de garantía hasta por un valor de un mes y medio.
- Costo de mudanza según el programa de Administración de Servicios Generales hasta dos veces por participante (mudanza para ocupar y desocupar la vivienda).
- Otros depósitos necesarios y renovables o costos y cargos no recurrentes.

### **Fechas estimadas de inicio y finalización del programa**

El programa comenzará a recibir solicitudes en el primer trimestre de 2023. El programa terminará cuando todos los participantes elegibles hayan completado el cierre; se haya desembolsado el total de los fondos presupuestados o dentro de los plazos de gastos por subvención de Sandy.

---

<sup>5</sup> La ampliación del periodo de exención para recibir pagos para el alquiler se incorpora en la sección sobre exenciones en esta enmienda.

## Descripción general del carácter competitivo de solicitudes del programa

El Estado no estructurará este programa como un proceso competitivo de solicitudes; sin embargo, se dará prioridad a las familias con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI. Si el programa está sobrecargado de solicitudes, el Estado puede agregar factores adicionales de priorización.

Al inicio del programa, el Estado va a reservar fondos del programa de las siguientes maneras:

- 50% de los costos directos totales del programa para hogares con ingresos iguales o inferiores al 30% AMI.
- 25% de los costos directos totales del programa para hogares con ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI.
- 25% de los costos directos totales del programa para hogares con ingresos hasta 120% AMI.

## Método de distribución del programa: Descripción general

El DCA administrará el programa de manera directa.

## Consejería en Vivienda y Servicios Legales ante Huracán Ida

Nombre del programa Sandy	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
Blue Acres para recuperación de los efectos de Sandy	\$93,604,399	(\$4,000,000)	\$89,604,399
Servicios de Consejería y Asistencia Legal en Vivienda	\$0	\$4,000,000	\$4,000,000

## Descripción del programa

El DCA creó el programa de Consejería en Vivienda y Servicios Legales para proporcionar una amplia gama de servicios de asesoría tanto a los arrendatarios como a los propietarios afectados por el huracán Ida.

El programa es una colaboración de organizaciones comunitarias de base, sin fines de lucro, certificadas por el HUD, que proporcionan diversos servicios de asesoramiento. Los consejeros proporcionan servicios de apoyo, tales como prevención de ejecuciones hipotecarias, servicios de reubicación y gestión de deudas, y ayuda con la admisión de solicitudes para programas financiados por el CDBG-DR. Las agencias que participan en el programa han recibido o recibirán entrenamiento en el uso de la línea estatal de atención multilingüe y de las tarjetas de «I Speak» o «Yo hablo» para ayudar a todo solicitante con dominio limitado del inglés. Los consejeros en vivienda también pueden proporcionar información a los arrendatarios que participan en el programa de Asistencia de Alquiler para Arrendatarios que ocupan unidades de alquiler financiadas a través del HARP o el Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler para ayudarles a entender sus derechos de vivienda, los requisitos del arrendador y las condiciones y limitaciones de la asistencia con el alquiler para arrendatarios.

Los consejeros de vivienda también pueden proporcionar orientación sobre vivienda justa, administración de activos, asequibilidad y términos de la adjudicación a arrendadores que participan en el HARP y el Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler.

Este programa también financiará servicios legales de ayuda a los residentes afectados en el periodo de transición a una vivienda más permanente.

El Estado propone la reasignación de \$4,00,000 para apoyar aún más los servicios de ayuda crítica que han aumentado debido a la tormenta. Los fondos se proporcionan a partir de un excedente en el Programa Sandy de Compra *Blue Acres* y no afectan la capacidad de ese programa para cumplir con sus obligaciones.

### **Vinculación del programa con necesidades por desastre no satisfechas**

El programa ofrece servicios a individuos y familias que viven en las comunidades afectadas o que han sido afectados por el huracán Ida en condados coincidentes MID, identificados por el HUD.

### **Cómo promoverá el programa el acceso a vivienda a las poblaciones vulnerables**

Después de un desastre, la consejería en vivienda y los servicios legales son un componente crítico de la ayuda integral en caso de desastre. Los recursos legales a menudo son confusos, inalcanzables y/o inasequibles para individuos con LEP; poblaciones definidas como vulnerables por el HUD; y familias LMI a medida que superan los desafíos de recuperación cuando requieren representación legal, apoyo y análisis. La falta de resolución de estos problemas legales a menudo resulta en la negación de recursos de recuperación y/o su retraso.

Los proveedores de servicios legales y de consejería en vivienda ayudarán a los residentes afectados, poblaciones vulnerables y miembros de comunidades menos atendidas a acelerar su recuperación mediante lo siguiente:

- Acceso a información sobre vivienda justa para los participantes.
- Acceso a servicios de orientación y consejería a familias con dominio limitado del inglés.
- Evaluación de necesidades de vivienda y recursos financieros y cómo abordar otras inquietudes sobre vivienda a corto y largo plazo.
- Discusión sobre necesidades únicas de asistencia y de recursos disponibles.
- Enlace con recursos de recuperación estatales y locales.
- Comunicación con prestadores hipotecarios, compañías de seguros y agencias gubernamentales.
- Apoyo en la admisión de solicitudes y ayuda con el papeleo necesario para los programas de recuperación, reduciendo así las barreras de entrada a los programas de recuperación y otros programas de financiamiento.
- Revisión de ingresos, gastos, crédito y deudas y ayuda para desarrollar formas de mejorar la situación financiera de un participante.
- Acceso a otros servicios de búsqueda de vivienda, según sea necesario.

### **Objetivo(s) nacional(es) del programa**

Personas y familias LMI; necesidad urgente

## Elegibilidad del programa

### Actividad elegible para CDBG-DR

Servicios Públicos; HCDA, Artículo 105(a)8; y exenciones aplicables identificadas o requisitos alternativos.

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan fondos Sandy intercambiables para comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los condados coincidentes MID identificados por el HUD:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union

### Elegibilidad del receptor indirecto

- Agencias de asesoría de vivienda certificadas por el HUD; organizaciones sin fines de lucro y de base comunitaria.

### Elegibilidad del solicitante

- Residentes desplazados o afectados por el huracán Ida.

### Actividades elegibles

Las organizaciones de consejería en vivienda pueden proporcionar servicios de apoyo, incluidos, entre otros, prevención de ejecución hipotecaria, asesoría financiera para el comprador de vivienda, servicios de asesoría de reubicación, gestión de deudas y asistencia con la admisión de solicitudes para programas financiados por el CDBG-DR. Los servicios también pueden proporcionar apoyo para cumplir con los requisitos de seguros, programas estatales, presentación de solicitudes y cualquier brecha tecnológica.

Se proporcionará asistencia a los proveedores de servicios legales de los receptores indirectos que sean elegibles para que proporcionen asistencia relacionada con la recuperación, tal como como reclamos de seguros; liquidación de títulos de propiedad; herencias y sucesiones; desalojos ilegales y ejecuciones hipotecarias; fraudes, disputas y estafas de contratistas; asistencia con transferencias escolares; y otros servicios legales necesarios para que los solicitantes completen su recuperación. Esto incluye servicios legales para participantes en el HARP, otros programas del CDBG-DR, y residentes elegibles que no participan en los programas del CDBG-DR.

Se proporcionarán servicios de asesoramiento financiero a los propietarios de pequeñas propiedades de alquiler que arrendarán viviendas a tarifas accesibles a arrendatarios elegibles según ingreso. Ellos recibirán capacitación sobre los requisitos y el cumplimiento de vivienda justa para participar en programa de alquiler asequible.

### Entidad responsable del programa

DCA, Nueva Jersey

## Asistencia máxima del programa

El monto máximo asignado a los receptores indirectos será de \$3,000,000 y se detallará en las directrices del programa y en los NOFA aplicables y se determinará sobre la base de factores, tales como la capacidad del receptor indirecto, el alcance del trabajo, los tipos de servicios prestados y/o las comunidades atendidas por la organización.

## Fechas estimadas de inicio y finalización del programa

El programa se iniciará en el primer trimestre de 2023 y terminará cuando todos los fondos hayan sido desembolsados y cuando todos los participantes elegibles hayan completado el cierre de sus proyectos, o dentro de los plazos de desembolso de la subvención Sandy.

## Descripción general del proceso de licitación del programa

Las políticas del programa y los anuncios públicos de financiación proporcionarán información sobre cómo se seleccionarán a las organizaciones calificadas como receptoras indirectas y todos los criterios de puntuación, la ponderación relativa y los requisitos mínimos. Los receptores indirectos serán seleccionados por licitación a través de un NOFA, oferta de licitación u otro proceso descrito en el Plan de Acción Calificado de Nueva Jersey.

El Programa no es licitado para los residentes que buscan vivienda o servicios legales.

## Método de distribución del programa: Descripción general

El Estado implementará este programa a través de receptores indirectos y/o de manera directa. Si bien el Estado anticipa principalmente la ejecución de este programa a través de receptores indirectos, pueden abrirse brechas en las áreas de atención geográfica, de servicios o demográficas, y el Estado puede complementar la labor de los receptores indirectos proporcionando servicios directos a través del Estado.

## Programa de Comunidades Resilientes

Nombre del programa Sandy	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
<i>Blue Acres</i> para recuperación de los efectos de Sandy	\$89,604,399	(\$2,940,000)	\$86,664,399
Comunidades Resilientes	\$0	\$2,940,000	\$2,940,000

## Descripción del programa

Este programa con base en licitación ofrece financiamiento para proyectos de infraestructura que ayudarán a las comunidades afectadas a lograr mayor resiliencia ante los peligros naturales actuales y futuros. El Estado lo ha diseñado con base en el programa Forjamiento de Resiliencia en Comunidades e Infraestructura (Building Resilient Infrastructure and Communities, BRIC) de la FEMA. Este enfoque ayudará al Estado a invertir en actividades dentro de las zonas MID identificadas por el HUD y el Estado y a alcanzar las siguientes metas:

1. Reducción o eliminación del riesgo a largo plazo de muertes, lesiones, daños y pérdidas materiales, sufrimiento y penurias mediante la reducción del impacto de desastres futuros.

2. Recuperación de los efectos desastrosos del huracán Ida.
3. Protección de las inversiones de recuperación realizadas con fondos públicos en los condados coincidentes MID identificados por el HUD.
4. Expansión del conocimiento sobre el programa BRIC dentro del estado y apoyo en el desarrollo de la capacidad de los Gobiernos locales para preparar licitaciones para BRIC, de tal manera que las no seleccionadas bajo este programa puedan presentarse para el BRIC y/u otros programas de Asistencia de Mitigación de Riesgos de la FEMA.

Los licitantes elegibles serán responsables de la ejecución de los proyectos aprobados. El DCA revisará los proyectos para el CDBG-DR y su elegibilidad dentro del programa y seleccionará los proyectos con base en enfoques del puntaje y clasificación alineados con los procesos de licitación y selección del BRIC. El DCA monitoreará los proyectos aprobados y los supervisará para asegurar su compleción. El DCA también proporcionará asistencia técnica sobre los requisitos del programa y las formas de preparar las ofertas de licitación para los participantes con menor capacidad, cuando sea necesario.

El Estado propone la reasignación de \$2,940,000 para financiar proyectos de infraestructura que apoyarán la resiliencia. Los fondos se proporcionan a partir de un excedente en el Programa de Compra de Sandy *Blue Acres* y no afectan la capacidad de ese programa para cumplir con sus obligaciones.

### **Vinculación del programa con necesidades por desastres no satisfechas**

Este programa aborda las necesidades no satisfechas de recuperación y mitigación de la infraestructura pública en las zonas MID identificadas por el HUD. Este programa abordará las mismas o similares necesidades de infraestructura a aquellas identificadas tras el huracán Sandy. En el caso de todos los proyectos con fondos Sandy, el Estado determinará la forma en que un proyecto ayudará al Estado o a la comunidad a abordar los efectos relacionados con el desastre como un componente de los criterios de revisión de la solicitud.

### **Cómo el programa desarrollará la resiliencia a largo plazo**

Se requerirá que los proyectos tengan beneficios en la reducción del riesgo de los peligros naturales. Se calificarán los proyectos que se presenten según el grado en que cumplan ciertos criterios del programa, incluidos los siguientes:

- Mitigación del riesgo para la infraestructura pública.
- Mitigación del riesgo en una o más de las líneas de vida comunitarias de la FEMA, incluidas las siguientes: protección y seguridad; alimentos, agua y albergues; salud y medicina; energía; comunicaciones; transporte; y materiales peligrosos.
- Incorporación de soluciones basadas en la naturaleza.
- Protección y beneficios para las comunidades desfavorecidas.
- Promoción de la resiliencia a través de beneficios secundarios o de triple resultado (beneficios sociales, ambientales y económicos).
- Consideración del cambio climático y condiciones futuras.
- Aprovechamiento de vínculos federales, estatales y locales.

Los participantes deberán demostrar en sus solicitudes cómo se operarán y mantendrán los proyectos más allá de la duración de la subvención del CDBG-DR, incluida la incorporación de tecnología para prevenir fallas tempranas del proyecto. Demostrarán en sus solicitudes los datos y análisis hechos para evaluar riesgos, incluidos los peligros naturales vinculados al clima.

Cada proyecto deberá cumplir con las métricas de rendimiento de la resiliencia. Los proyectos deberían ser eficaces de forma independiente y proporcionar beneficios adicionales para la reducción del riesgo de peligros naturales. Se incluirán detalles específicos sobre cómo los receptores indirectos y el DCA medirán, rastrearán e informarán sobre las métricas de rendimiento de resiliencia en las directrices del programa.

## Cómo abordará el programa los sistemas relacionados con desastres y aguas pluviales

Como se describe en la Evaluación de Necesidades No Satisfechas, hay gran necesidad de infraestructura como resultado del huracán Ida que no está cubierta por la Asistencia Pública de la FEMA o el HMGP. Los fondos del programa pueden utilizarse para reemplazar sistemas dañados y/o construir otros nuevos que ayuden a proteger la vida y la propiedad y que proporcionen beneficios de mitigación frente a futuros desastres y los efectos del cambio climático.

### Objetivo(s) nacional(es) del programa

La asistencia proporcionada en virtud de este programa cumplirá los objetivos nacionales de beneficiar a las personas o familias LMI o de atender una necesidad urgente.

El objetivo nacional de necesidad urgente se utilizará cuando un proyecto de recuperación o mitigación elegible no cumpla con un objetivo nacional de LMI.

### Elegibilidad del programa

#### Actividad elegible para CDBG-DR

Adquisición, construcción, reconstrucción o instalación de obras públicas, instalaciones y mejoras al sitio u otras; HCDA, Artículo 105(a)1, 2, 4, 9, y 12; y exenciones aplicables o requisitos alternativos.

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan fondos Sandy intercambiables para comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los condados coincidentes MID identificados por el HUD:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union

## **Elegibilidad del solicitante**

Los solicitantes elegibles pueden ser agencias estatales; Gobiernos locales, que abarca a las ciudades, municipios, condados y Gobiernos distritales especiales; y Gobiernos tribales reconocidos federalmente o por el Estado.

## **Actividades elegibles**

Las actividades pueden incluir adquisición; planificación, alcance del proyecto y actividades previas a la construcción; construcción o reconstrucción; instalación; y otras mejoras de infraestructura, incluidas las destinadas a la protección contra inundaciones, mejora del drenaje, energía de emergencia y mitigación de riesgos. Los fondos no pueden utilizarse para cubrir los costos de mantenimiento y operación, compra de equipo de construcción o edificios utilizados para uso general por entidades gubernamentales.

## **Entidad responsable del programa**

DCA o Gobiernos locales de Nueva Jersey.

## **Asistencia máxima del programa**

La asistencia mínima disponible para el Programa es de \$500,000 y la máxima disponible es de \$5,000,000 millones. Los fondos se asignan a cada proyecto en función de los criterios de elegibilidad que se indican a continuación. Cada proyecto se evaluará en función de los costos y beneficios del proyecto de infraestructura. Estos beneficios no sólo incluirán la recuperación, sino que también tendrán en cuenta los beneficios a largo plazo de protección contra riesgos futuros.

## **Fechas estimadas de inicio y finalización del programa**

Este programa comenzará en el segundo trimestre de 2023, y se podrán implementar múltiples rondas de financiación en función de la disponibilidad de fondos. El programa terminará cuando todos los fondos hayan sido gastados y todos los participantes elegibles hayan completado el cierre, o dentro de los plazos de desembolso de la subvención Sandy.

## **Otros detalles del programa**

El diseño del programa está orientado al apoyo de las comunidades a medida que se recuperan de los efectos del huracán Ida y trabajan para mitigar los riesgos futuros. El DCA y sus socios realizarán actividades de extensión a todas las comunidades dentro de las áreas elegibles para fomentar la presentación de solicitudes. Se brindará asistencia técnica por parte del DCA o de una agencia asociada a las comunidades que carezcan de recursos para completar las solicitudes. El DCA alentará a las comunidades para que garanticen que los proyectos se alineen con otras inversiones en infraestructura de fuentes estatales y federales a fin de apalancar fondos y que las solicitudes no financiadas bajo esta asignación puedan ser presentadas para otras licitaciones por subvención.

## Descripción general del proceso de licitación del programa

Los proyectos se evaluarán mediante un proceso de licitación. Después de la recepción de solicitudes, seguirá un proceso de evaluación y calificación de propuestas que resultará en la adjudicación de fondos y la ejecución de acuerdos con los receptores indirectos.

Para que las solicitudes sean elegibles, deben cumplir lo siguiente:

- Ser una actividad elegible bajo el CDBG-DR.
- Cumplir con un objetivo nacional del CDBG-DR.
- Mitigar el riesgo para la infraestructura pública crítica.
- Mitigar el riesgo en una o más líneas de vida comunitarias.

El DCA establecerá una puntuación ponderada que evaluará factores como los siguientes:

- Cómo abordará el proyecto los efectos ocasionados por un desastre.
- Cómo mitigará el proyecto el riesgo de peligros naturales para las estructuras, instalaciones y sistemas críticos.
- Cuán efectivo es el proyecto propuesto para proteger al público, incluidos los miembros de clases protegidas, las poblaciones vulnerables definidas por el HUD y las comunidades históricamente menos atendidas, de los riesgos en cada una de las respectivas comunidades afectadas.
- Beneficios ambientales o servicios del ecosistema, como calidad del aire, filtración del agua y espacio recreativo.
- Si el proyecto incorpora soluciones basadas en la naturaleza.
- Si el solicitante y el proyecto consideran el cambio climático y las condiciones futuras.
- Población que va a obtener beneficios del proyecto.
- Plan de alcance y de participación, así como las acciones puestas en marcha por el solicitante.
- Costo razonable del proyecto.
- Otros fondos apalancados.
- Si el proyecto puede implementarse correctamente según el diseño propuesto.
- Capacidad de operación y mantenimiento del proyecto por parte del solicitante más allá de la duración de la subvención del CDBG-DR.
- Otras ventajas colaterales del proyecto.

## Descripción del método de distribución del programa

El DCA contratará a los solicitantes a través de un proceso de licitación con base en criterios de clasificación y puntuación publicados con anticipación. El DCA puede coordinar con otras entidades asociadas del Estado, tales como la OEM y el DEP, para proporcionar asistencia técnica a las comunidades en el desarrollo de las solicitudes y ayudar en la evaluación y calificación de las aquellas con base en los criterios descritos en este plan.

## Costo compartido no federal de FEMA

Nombre del programa Sandy	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
<i>Blue Acres</i> para recuperación de los efectos de Sandy	\$86,664,399	(\$2,500,000)	\$84,164,399
Costo compartido no federal de FEMA	\$0	\$2,500,000	\$2,500,000

### Descripción del programa

Este programa financiará la participación de costos no federales de entidades estatales y locales elegibles bajo el programa de Asistencia Pública de FEMA para ayudar a compensar la carga de los requisitos de participación no federal que enfrentan esas entidades. A través de este programa, el DCA también incorporará medidas de resiliencia y mitigación en el diseño de proyectos aprobados por el CDBG-DR, donde sea factible y con costo razonable. El DCA priorizará proyectos que proporcionen beneficios a las personas o familias con LMI.

El Estado propone la reasignación de \$2,500,000 para financiar aún más el monto correspondiente a los costos compartidos no federales. Los fondos provienen de un excedente en el Programa de Compra de Sandy *Blue Acres* y no afectan la capacidad de ese programa para cumplir con sus obligaciones.

### Vinculación del programa con necesidades por desastre no satisfechas

Este programa aborda las necesidades no satisfechas de recuperación y mitigación de la infraestructura pública u otras actividades financiadas por la FEMA en las zonas MID identificadas por el HUD. El programa brindará atención a las mismas necesidades o similares que se identificaron tras el huracán Sandy.

### Cómo abordará el programa los sistemas vinculados a desastres y aguas pluviales

Los fondos del programa pueden utilizarse para rehabilitar sistemas dañados y/o construir nuevos sistemas que ayuden a proteger la vida y la propiedad. Cualquier concesión aprobada que implique sistemas debe actualizarse según los códigos aplicables actuales y las ordenanzas locales.

### Objetivo(s) nacional(es) del programa

La asistencia proporcionada en virtud de este programa se ajustará a los objetivos nacionales de beneficiar a las personas o familias LMI o de atender una necesidad urgente.

El objetivo nacional de necesidad urgente se utilizará cuando un proyecto de recuperación o mitigación elegible no cumpla con el objetivo nacional de LMI.

### Elegibilidad del programa

#### Actividad elegible para CDBG-DR

HCDA, Artículo 105(a)1, 2, 4, 9 y 12; y exenciones aplicables o requisitos alternativos.

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan fondos Sandy intercambiable para comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los condados coincidentes identificados por el HUD:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union

### **Elegibilidad del solicitante**

Entidades estatales y Gobiernos locales con proyectos aprobados de Asistencia Pública de la FEMA.

### **Actividades elegibles**

- Actividades aprobadas bajo uno de los programas de la FEMA.
- Todas las actividades deben ser elegibles para fondos del CDBG-DR; y cumplir con un objetivo nacional y con los requisitos federales aplicables.

Las excepciones a las actividades elegibles y la elegibilidad del solicitante se describirán en las directrices del programa.

### **Entidad responsable del programa**

DCA, Nueva Jersey

### **Asistencia máxima del programa**

El programa será financiado como contrapartida y cubrirá la parte de la subvención no contemplada por el programa de Asistencia Pública de la FEMA u otro programa financiado por la FEMA. El monto máximo de asistencia disponible es de \$4,000,000 dólares.

Cuando exista oportunidad de incorporar medidas de resiliencia o mitigación dentro del diseño o como complemento de un proyecto aprobado por la FEMA, el Estado llevará a cabo trabajos adicionales de diseño o planificación. En tales casos, el Estado hará una estimación independiente de costos para determinar la viabilidad, los resultados de desempeño de resiliencia y la razonabilidad de costos para mejorar un proyecto.

### **Fechas estimadas de inicio y finalización del programa**

Este programa comenzará en el primer trimestre de 2023 y concluirá cuando todos los fondos hayan sido desembolsados y todos los participantes elegibles hayan completado el cierre de sus proyectos, o dentro de los plazos de desembolso de la subvención Sandy.

## Descripción del método de distribución del programa

El Estado identificará proyectos elegibles para los fondos del CDBG-DR que ayudarán a cumplir con los costos no federales del Estado compartido por la FEMA. El Estado puede priorizar proyectos que beneficien a las personas o comunidades de ingresos bajos a moderados.

## Instrumento de mitigación de vivienda a nivel estatal

Nombre del programa Sandy	Asignación anterior	Monto de reasignación	Asignación modificada
<i>Blue Acres</i> para recuperación de los efectos de Sandy	\$84,164,399	(\$2,000,000)	\$82,164,399
Instrumento de mitigación de vivienda a nivel estatal	\$0	\$2,000,000	\$2,000,000

## Descripción del programa

El Estado desarrollará un Instrumento de Mitigación de la Vivienda a Nivel Estatal para evaluar la disponibilidad de viviendas en áreas afectadas por el desastre y en riesgo. Esta evaluación puede incluir componentes tales como el inventario por tipo de vivienda, riesgo, accesibilidad y otros necesarios para comprender las vulnerabilidades residenciales de la comunidad y la región. Se prestará especial atención a las comunidades LMI. El Estado, Gobiernos locales y entidades asociadas pueden utilizar este instrumento para tomar decisiones con base en la información sobre el desarrollo y la gestión de las llanuras aluviales y orientar los recursos hacia mayores necesidades.

El Estado propone la reasignación de \$2,000,000 dólares para financiar aún más el Instrumento de Mitigación de la Vivienda a Nivel Estatal. Los fondos provienen de un excedente en el Programa de Compra de Sandy *Blue Acres* y no afectan la capacidad de ese programa para cumplir con sus obligaciones.

El programa brindará atención a las mismas necesidades o similares que se identificaron tras el huracán Sandy.

## Cómo el programa cumplirá con la definición de mitigación

El objetivo del Estado al desarrollar este instrumento estratégico es su uso en la toma de decisiones que aumenten la resiliencia ante los desastres y reduzcan o eliminen el riesgo a largo plazo de muertes, lesiones, daños y pérdidas materiales, y sufrimiento y penurias, al disminuir el impacto de futuros desastres.

## Cómo abordará el programa los riesgos actuales y futuros y la evaluación de las necesidades de mitigación

Al identificar las áreas que dañadas por inundaciones recurrentes y, luego, catalogar las viviendas mitigadas previamente o que necesitan mitigación, el Estado tendrá a su disposición un poderoso instrumento para la toma de decisiones. Mediante este instrumento, el Estado puede destinar recursos para elevar estructuras, crear estrategias de compra voluntaria de inmuebles y desarrollar planes de uso del suelo que tengan en cuenta los riesgos de inundación al planificar el desarrollo de futuros proyectos.

## Objetivo(s) nacional(es) del programa

Solamente para las actividades de planificación, el HUD eximió los requisitos de 24 CFR 570.483(b)(5) y (c)(3) y, en su lugar, usó, como requisito alternativo 24 CFR 570.208(d)(4) que utilizan los Estados cuando se financian subvenciones sólo para planificación de asistencia para recuperación de desastres o cuando se administran directamente actividades de planificación que guían la recuperación de desastres.

## Elegibilidad del programa

### Actividad elegible para CDBG-DR

Planificación; HCDA, Artículo 105(a)12 y 16; y exenciones o requisitos alternativos aplicables.

**Elegibilidad geográfica:** Cuando se utilizan fondos Sandy intercambiables para comunidades afectadas por Ida, las ubicaciones elegibles incluyen jurisdicciones dentro de los siguientes condados:

- Condado de Bergen
- Condado de Essex
- Condado de Hudson
- Condado de Middlesex
- Condado de Union
- Condado de Ocean
- Condado de Cape Mayo
- Condado de Atlantic
- Condado de Monmouth

## Elegibilidad del solicitante

- El Estado administrará el Instrumento Estratégico de Mitigación de Viviendas a Nivel Estatal.

## Actividades elegibles

- Las actividades de planificación abordan el impacto directo o indirecto del desastre.

## Entidad responsable del programa

DCA, Nueva Jersey

## Fechas estimadas de inicio y finalización del programa

El programa comenzará en el cuarto trimestre de 2022 o poco después de que el HUD haya aprobado el Plan de Acción. El DCA planea utilizar este instrumento para financiar la toma de decisiones para otros programas del CDBG-DR.

## SECTION 6: SOLICITUDES DE EXENCIÓN

---

### Modificación del Artículo 414 de la Ley Stafford

La Ley Stafford establece que a ninguna persona que sea elegible para recibir algún tipo de pago para reemplazo de vivienda bajo la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades de 1970, se le denegará tal elegibilidad por su incapacidad para cumplir con los requerimientos de ocupación establecidos por la URA, debido a la ocurrencia de un gran desastre. Los ocupantes y arrendatarios desplazados de sus viviendas como resultado de un desastre pueden ser elegibles para el pago de vivienda de reemplazo a pesar de su incapacidad para cumplir con los requisitos de ocupación establecidos en la URA.

La APA 48 crea nuevos programas Sandy para ayudar con la recuperación de los daños generados por la tormenta tropical Ida en los condados declarados como zonas de desastre y que también lo fueron tras el paso del huracán Sandy. Los programas creados con la APA 48 son idénticos a los creados en el Plan de Acción financiado con fondos asignados del CDBG-DR para Ida. En 87 FR 31636, Sección IV.F.6, del Aviso de Consolidación, que asignó fondos a Nueva Jersey para las actividades de recuperación frente a Ida, se discute la exención para las modificaciones del Artículo 414 de la Ley Stafford. Para lograr la ejecución de estos nuevos programas sin que surjan complicaciones con los programas financieros para Ida, el Estado solicita la exención del Artículo 414 sobre los fondos Sandy. La exención permitirá al DCA implementar los programas consistentemente a través de ambas asignaciones de fondos durante la labor de asistencia a los sobrevivientes de desastre para su recuperación de los efectos debido al huracán Ida.

Esta exención en el Aviso de Consolidación que el DCA solicita se aplica a los fondos de Sandy para las actividades de recuperación frente a Ida en la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles en un proyecto financiado por el CDBG-DR que se inicie en fecha posterior de un año después de la fecha del último desastre bajo declaración presidencial, siempre que el proyecto no se haya planeado, aprobado o, de otra manera, en curso antes de la fecha del desastre. El DCA seguirá la definición provista en el aviso para determinar en qué fecha comenzó un proyecto. Esta exención no se aplicará en el caso de las personas que cumplen con los requisitos de ocupación para recibir el pago para vivienda de reemplazo bajo la URA, ni en el de personas desplazadas o reubicadas temporalmente por otros programas o proyectos financiados por el HUD. La elegibilidad para recibir asistencia y pagos de reubicación bajo la URA no se ve afectada por esta exención.

### Ampliación de la Asistencia para el Alquiler por Traslado no Incluida en la URA

Como componente de la APA 48, el Estado de Nueva Jersey solicita poder brindar asistencia para el alquiler hasta por 24 meses a familias afectadas por un desastre que tiene fondos de asistencia cuando estas familias no se ajustan a la definición de «personas desplazadas» bajo la URA. El DCA de Nueva Jersey solicita la exención del 42 U.S.C. 5305(a) para poder proporcionar asistencia para el alquiler, en la medida de lo posible, a familias afectadas por el desastre para que esa asistencia sea elegible para pago del alquiler y de servicios públicos hasta 24 meses en

forma de pagos directos a propietarios o arrendatarios desplazados y familias en riesgo, en los condados coincidentes MID identificados por el HUD, cuando tal asistencia o pagos sean parte de una actividad o programa de prevención del desamparo, vivienda de transición o un programa o actividad de realojamiento rápido; así como para vivienda temporal para beneficiarios de subvenciones que residen durante las obras de reparación o reconstrucción de sus viviendas.

Después del embate del huracán Sandy, el Estado identificó una escasez importante de viviendas de alquiler en el estado como resultado de la tormenta, particularmente en las comunidades más afectadas. Los funcionarios locales y los agentes inmobiliarios en algunas de esas comunidades describieron que la disponibilidad de viviendas de alquiler era prácticamente inexistente. Si bien el Estado ha determinado que se han satisfecho las necesidades habitacionales como resultado del paso de Sandy, los acontecimientos actuales han creado nuevas necesidades de alquiler y han exacerbado los problemas existentes. Antes del desastre, las condiciones de vivienda de Nueva Jersey ya estaban bajo una presión significativa por la actual crisis nacional de vivienda y los problemas de la cadena de suministro debido a la pandemia Covid-19. Estos problemas, combinados con la inesperada gravedad de la tormenta tropical Ida, han intensificado drásticamente las crisis de vivienda y de desamparo en el estado. En Nueva Jersey, el riesgo de desalojo es mayor que en cualquier otro lugar del país, ya que 393,000 familias están atrasadas en el pago del alquiler<sup>6</sup>. Esta presión por desalojo la enfrentan principalmente los residentes de color, los hogares con niños y en las áreas urbanas, incluidas aquellas afectadas por desastres, donde las poblaciones de bajos ingresos son particularmente vulnerables. En el Estado, más del 25% de las familias arrendatarias tienen ingresos extremadamente bajos. Setenta y tres por ciento de estos arrendatarios de ingresos extremadamente bajos tienen una carga de costos muy elevados<sup>7</sup>. Además, según el Análisis de Impedimentos 2020 de Nueva Jersey, el estado enfrenta una disminución de la asequibilidad de la vivienda, particularmente para los hogares de bajos ingresos con una proporción creciente de hogares de bajos ingresos que residen en viviendas inadecuadas o con costos elevados<sup>8</sup>.

Como se describe en la sección de necesidades insatisfechas del Plan de Acción, aproximadamente 35,000 propietarios de viviendas y cerca de 8500 que recibieron asistencia individual de la FEMA porque tenían pérdidas verificadas y necesidad no satisfecha debido al huracán Ida, según los inspectores de FEMA. De estos sobrevivientes, hubo más de 8000 propietarios y 4500 arrendatarios con viviendas con daños mayores a graves, según lo define HUD. Estos daños ejercen una presión adicional sobre un mercado inmobiliario ya tenso.

El DCA planea invertir más de \$130 millones en fondos del CDBG-DR para reparar y rehabilitar viviendas dañadas de alquiler y ocupadas por sus propietarios. El Estado ha dado prioridad a la rehabilitación de viviendas que beneficiarán principalmente a las familias de ingresos bajos a moderados, a través de un enfoque en fases para el programa de propietarios y limitando las obras de rehabilitación en viviendas de alquiler asequible para arrendatarios LMI. Sin embargo, estas unidades tardarán algunos años en estar completamente disponibles. Durante ese tiempo, los residentes de ingresos bajos y moderados que residen en las comunidades afectadas podrían enfrentar alquileres no asequibles, además de la crisis existente de vivienda asequible, lo que podría

---

<sup>6</sup> Rutgers New Jersey State Policy Lab, The New Jersey Housing Crisis in a COVID Era, <https://policylab.rutgers.edu/the-new-jersey-housing-crisis-in-a-covid-era/>.

<sup>7</sup> National Low Income Housing Coalition, Housing Needs by State – New Jersey, <https://nlihc.org/housing-needs-by-state/new-jersey>.

<sup>8</sup> Departamento de Asuntos Comunitarios, Estado de Nueva Jersey 2020-2024; Analysis of Impediments to Fair Housing, <https://www.nj.gov/dca/announcements/pdf/DRAFT%20New%20Jersey%20Analysis%20of%20Impediments%202020.pdf>.

retrasar aún más la capacidad de los propietarios para completar las reparaciones en sus viviendas. Este cronograma de recuperación y la reducción en la disponibilidad de viviendas asequibles también impondría cargas financieras adicionales a los arrendatarios que viven en comunidades afectadas por el desastre. Como se demuestra en el cuadro a continuación, los alquileres han aumentado considerablemente en los condados MID identificados por HUD desde el embate de Ida. Entre 2021 y el inicio previsto de los programas Ida a principios de 2023, los alquileres en las zonas MID identificadas por el HUD habrán aumentado en 10% en algunos condados. Dadas las tendencias recientes, el aumento de las tasas hipotecarias y la inflación, el DCA anticipa que estos alquileres continuarán subiendo en los próximos 2-3 años.

<b>2021-2023 – Cambio porcentual de alquileres al valor justo de mercado (FMR)</b>					
<b>Condado</b>	<b>Eficiencia</b>	<b>Un dormitorio</b>	<b>Dos dormitorios</b>	<b>Tres dormitorios</b>	<b>Cuatro dormitorios</b>
Bergen	5.43%	5.06%	3.62%	3.46%	4.96%
Essex	0.00%	-1.47%	-2.25%	-2.77%	-4.16%
Hudson	13.87%	8.01%	6.64%	5.87%	5.65%
Middlesex	10.96%	10.50%	9.36%	6.68%	3.33%
Union	0.00%	-1.47%	-2.25%	-2.77%	-4.16%

Después de la tormenta tropical Ida, el DCA de Nueva Jersey realizó una encuesta pública para recopilar información de los sobrevivientes sobre sus experiencias de recuperación y necesidades de recuperación restantes. Hasta la fecha, más de 7000 personas se han registrado, de las cuales 995 son arrendatarios o en otra condición (no propietarios). Más de la mitad de ellos y de los no propietarios mencionaron la asistencia de alquiler como una necesidad principal o secundaria de apoyo para su recuperación.

Además, durante el período de comentarios públicos, en las opiniones por escrito y en las audiencias públicas de parte de arrendatarios y propietarios afectados se dio a conocer que las familias desplazadas LMI aún no tienen acceso a viviendas seguras y asequibles. Se señaló que las familias que tienen un ingreso fijo o con un miembro con discapacidades no han recibido asistencia del seguro de inquilinos, y que los fondos de la Asistencia Individual de la FEMA eran insuficientes para cubrir los costos de alquiler provisionales necesarios mientras se hacían las reparaciones a las viviendas o se buscaba viviendas asequibles a más largo plazo. En los comentarios también se dio a conocer que se solicitaba al DCA transferir más fondos al programa de Asistencia para Arrendatarios para ayudar a cubrir las necesidades de los arrendatarios.

Este mayor plazo permitirá al Estado proporcionar asistencia a individuos y familias para que puedan mantener una vivienda estable y permanente y ayudarlos a regresar a sus comunidades cuando haya

disponibilidad de viviendas permanentes adicionales. También se aplicará, junto con los programas de Ida para viviendas ocupadas por los propietarios, donde se permite la reubicación temporal para ayudar a esas familias a permanecer en el área afectada mientras rehabilitan o reconstruyen sus viviendas.

Si bien el DCA hace todo lo posible para ayudar a los propietarios de viviendas y arrendadores afectados para que restauren las viviendas afectadas lo más rápido posible, la experiencia nacional demuestra que el proceso de recuperación tardará años en completarse. Es fundamental proporcionar a los residentes más vulnerables de nuestras comunidades, a nuestros arrendatarios y propietarios de viviendas de ingresos bajos y moderados acceso a viviendas seguras y asequibles mientras trabajan en sus planes de recuperación permanente.

## SECCIÓN 7: COMENTARIOS PÚBLICOS Y RESPUESTAS

---

Según lo requerido por el HUD, esta enmienda sustancial propuesta, APA 48, estuvo disponible para comentarios públicos durante un período de al menos 30 días. Se enviaron comentarios por escrito por (1) correo electrónico a [DisasterRecoveryandMitigation@dca.nj.gov](mailto:DisasterRecoveryandMitigation@dca.nj.gov) (Asunto: Enmienda 48 al Plan de Acción); o por (2) correo postal de los Estados Unidos a *New Jersey Department of Community Affairs, P.O. Box 800, Trenton, NJ 08625-0800*. Todos los comentarios recibieron la misma consideración, independientemente de la forma de envío.

### COMENTARIO 1

Un comentarista expresó su apoyo a la Enmienda 48 del Plan de Acción, señalando que una bomba de sumidero de efecto retardado causó pérdidas personales y comerciales que no fueron reembolsadas por la FEMA o el seguro.

### Respuesta del DCA

El DCA agradece el apoyo del comentarista a la Enmienda 48 del Plan de Acción y reconoce que Ida tuvo un efecto devastador en las familias y las empresas. El Estado está comprometido en brindarles ayuda para recuperarse mediante una amplia gama de programas de vivienda. El Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios de Viviendas (HARP) proporciona subvenciones a propietarios elegibles para actividades que sean necesarias para restaurar sus viviendas dañadas por la tormenta. Estas actividades incluyen, entre otras, adaptaciones estructurales y a los servicios públicos que pueden abarcar la adición de bombas de sumidero, nivelación y estabilización de pendientes, y mejoras de drenaje. Además, la Autoridad de Desarrollo Económico de Nueva Jersey administra el Programa Ida/Henri de Subvenciones de Asistencia a Negocios que proporciona apoyo inmediato a corto plazo para el reembolso de alquileres o hipotecas a pequeñas y medianas empresas y organizaciones sin fines de lucro de Nueva Jersey que han tenido daños materiales como resultado de los remanentes de las tormentas Henri y/o Ida.