

Nueva Jersey

Departamento de Asuntos Comunitarios

HURACÁN SANDY

BLOQUE DE SUBSIDIOS PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD - RECUPERACIÓN POR
DESASTRES

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



ENMIENDA NO. 58 AL PLAN DE ACCIÓN. ENMIENDA NO SUSTANCIAL

- Modificación al programa Smart Move.
- Modificación al Programa de Reparaciones de Pequeñas Propiedades de Alquiler (SRRP).

FECHA DE PRESENTACIÓN AL HUD: 12 de diciembre del 2024.

FECHA DE APROBACIÓN POR EL HUD: 19 de diciembre del 2024.

Philip D. Murphy
Gobernador

Tahesha L. Way
Vicegobernadora

Jacquelyn A. Suárez
Comisionada



DIVISION OF
Disaster Recovery
& Mitigation

Building stronger communities



SECCIÓN 1: RESUMEN

Nueva Jersey (Estado) recibió 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 Comunitario y Asistencia para Recuperación de Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés), el 29 de abril de 2013. El Plan de Acción describió la asignación estatal de \$1,829,520.000 de la primera partida del CDBG-DR asignada por el HUD para apoyar las iniciativas de recuperación de Nueva Jersey. Se designó como cesionario de los fondos al Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA, por sus siglas en inglés) para que administre la subvención del CDBG-DR. Desde entonces, el HUD ha aprobado 57 enmiendas al Plan de Acción. Entre las enmiendas incluidas está la Enmienda sustancial núm. 7, en la cual se detalla la asignación de \$1,463,000.000 de la segunda partida del CDBG-DR, a través de los programas de recuperación, y la Enmienda sustancial núm.11, en la cual se detalla la asignación de \$501,909,000 de la tercera y última partida de los fondos del CDBG-DR para atender las necesidades de recuperación no satisfechas.

Se considera esta **Enmienda 58 al Plan de Acción (APA 58)** como no sustancial con base en la definición estipulada en el [Aviso del Registro Federal 5696-N-01](#) del HUD del 5 de marzo de 2013 y el plan de participación ciudadana del Estado porque no se modifican los beneficios programáticos o criterios de elegibilidad; no se agrega o elimina una actividad permitida que se describe en la solicitud aprobada; o no se reasignan más de \$10 millones ni se propone reducir el requisito de beneficio general.

SECCIÓN 2: ACLARACIONES SOBRE EL PLAN DE ACCIÓN

A. Modificación al programa Smart Move

El DCA emitió un Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA, por sus siglas en inglés) para que las comunidades soliciten asistencia al programa Smart Move, que se cerró el 4 de abril de 2024. El programa solo recibió solicitudes de dos comunidades. El DCA trabajará con estas comunidades con el propósito de que estos proyectos puedan convertirse en proyectos piloto bajo una versión revisada del programa, que se describe aquí.

Con el fin de proporcionar mayor flexibilidad al programa e incentivar mayor interés, el DCA propone hacer cambios en la implementación del programa sin cambiar a los beneficiarios del programa ni los criterios de elegibilidad. Además de trabajar con las dos comunidades piloto, el DCA permitirá que los desarrolladores soliciten asistencia directamente al DCA con apoyo de las comunidades locales.

Se ajustarán las siguientes secciones del programa Smart Move para adecuar el cambio en su implementación:

Desarrollo de Viviendas Smart Move

Descripción del programa

El Estado ha iniciado un programa piloto que subvenciona el desarrollo de nuevas viviendas de calidad, energéticamente eficientes, resilientes y asequibles en áreas de bajo riesgo dentro o cerca de comunidades afectadas por desastres que participan en el programa *Blue Acres* u otros programas de compra que cuentan con el apoyo de diferentes fuentes de financiamiento. El objetivo del programa es crear viviendas seguras para que los residentes en reubicación permanezcan dentro o cerca de sus comunidades después de vender sus propiedades de alto riesgo.

{Insertar} **En el verano del 2024, el DCA revisó el enfoque de este programa debido a la falta de interés en él. Como resultado de la primera ronda de solicitudes solo dos comunidades pueden seleccionarse para trabajar con el DCA en la construcción de nuevas viviendas unifamiliares**

asequibles. Las rondas de solicitudes posteriores permitirán que los desarrolladores apliquen directamente al DCA. ~~{Borrar} Una vez seleccionadas las comunidades elegibles, el DCA obtendrá~~{insertar} Todos los desarrolladores con o sin fines de lucro {insertar} **que trabajen con el programa** {borrar} para{insertar} **construirán** nuevas viviendas que se venderán a compradores de vivienda elegibles y/o participantes en el programa *Blue Acres*. {Borrar} ~~En el piloto inicial~~ El DCA priorizará a los ocupantes residenciales primarios calificados que vendieron sus viviendas —de ocupación con alto riesgo— a través del Programa de Compra *Blue Acres*. Como parte del piloto —y según la disponibilidad de fondos— el Estado puede incorporar soluciones alternativas de energía resiliente y verde en el desarrollo habitacional, incluso, entre otras, células de combustible o microrredes. La nueva construcción se ajustará a las normas de construcción ecológica y resiliente del HUD, lo que requiere que la nueva construcción se ajuste a las normas de construcción ecológica reconocidas por el sector que ha logrado la certificación y un mínimo estándar de eficiencia energética. {Insertar} **El DCA también contratará por licitación a una empresa de gestión de la construcción que ayudará al DCA en la implementación del programa.**

Los nuevos desarrollos se construirán fuera de la llanura de inundación de 500 años y de la llanura de inundación ajustada al clima en zonas tierra adentro o del litoral, según lo definido por el Departamento de Protección Ambiental (DEP, por sus siglas en inglés). Los diseños del sitio y de la vivienda {insertar} pueden {borrar} ~~incluirán~~ incluir estándares adicionales de construcción de resiliencia y eficiencia energética, que se definirán en las directrices del programa.

El presupuesto también incluye fondos para infraestructura de apoyo a la vivienda, que en el Sistema de Informes de Subvenciones para la Recuperación en Casos de Desastre (DRGR, por sus siglas en inglés) figura como programa y actividad independientes.

Período de asequibilidad del programa:

{Borrar} Reventa{insertar}**Recaptura:**

En el caso de las nuevas propiedades para compradores de vivienda, los requisitos de {borrar} ~~reventa~~ {insertar} recaptura se registrarán como una restricción o cláusula en la escritura de traspaso de la propiedad. La restricción permitirá garantizar que si la {insertar} **propiedad se vende** {borrar} vivienda ~~no continúa siendo la residencia principal de la familia~~ {insertar} **durante el** período de asequibilidad {insertar} **parte o la totalidad de los fondos proporcionados al comprador de vivienda en la venta inicial se devolverán al DCA en el momento de la venta del inmueble.** {borrar} ~~la vivienda se pondrá a disposición para la compra subsiguiente solo a un comprador cuyo hogar califique como un hogar LMI y que utilizará la propiedad como residencia principal.~~

Como parte de las pautas del programa, del acuerdo {borrar} ~~préstamo~~ y de la restricción o cláusula en la escritura, el Estado incluirá un texto que asegure que {insertar} **el precio inicial de venta y las pautas de recaptura** {borrar} ~~en la reventa~~ proporcionen al comprador de vivienda un retorno justo de la inversión y se asegurará de que {insertar} **el precio inicial de venta** {borrar} ~~de la vivienda~~ sea asequible para una gama razonable de compradores de viviendas de bajos ingresos. {Borrar} ~~También se incluirán detalles sobre cómo se logrará que la vivienda sea asequible para un comprador de vivienda de bajos ingresos en el caso de que el precio de reventa, necesario para proporcionar una rentabilidad justa, no sea asequible para el comprador posterior.~~

Programa de asistencia máxima:

Desarrollo de nuevas viviendas:

{Insertar} **A partir de un acuerdo con el desarrollador, el DCA financiará** {borrar} ~~tres~~ comunidades piloto con una adjudicación máxima para cada una de {borrar} ~~\$10,000,000~~ {insertar} **\$15,000,000** {insertar} **con base en la disponibilidad de fondos después de las primeras rondas de financiación y la demanda por el programa.**

Como parte de las directrices del programa y del NOFA, el Estado definirá estándares mínimos de construcción que logren las metas de resiliencia, eficiencia energética, asequibilidad y calidad del programa. {Borrar} ~~El Estado también publicará un límite máximo por unidad de vivienda en el NOFA para reflejar los costos con mayor precisión en el momento de la selección del desarrollador.~~ {Insertar} **La adjudicación se calcula como los costos totales de desarrollo menos los ingresos de la**

venta. Antes de publicar el NOFA, el Estado llevará a cabo una estimación independiente de costos para identificar la asistencia máxima que sea necesaria y razonable para lograr los estándares detallados de resiliencia, eficiencia energética, asequibilidad y calidad de construcción.

Se pueden requerir excepciones a la concesión máxima y los gastos elegibles; los procesos de revisión y aprobación de excepciones se detallarán más en las directrices del programa.

Fechas previstas de inicio y conclusión del programa:

El Estado prevé que el programa comenzará en {borrar} ~~el tercer trimestre de 2023~~ {insertar} 2024 y se extenderá hasta el cierre del proyecto y programa o la expiración de la subvención.

Resumen de la solicitud por licitación al Programa:

{insertar} **En la ronda inicial de solicitudes**, el DCA {borrar} ~~seleccionará~~ {insertar} **seleccionó** mediante licitación a dos jurisdicciones para el piloto inicial. {borrar} ~~a menos que los fondos sean insuficientes para completar dos proyectos o que haya fondos adicionales disponibles para añadir otra jurisdicción.~~ Los criterios de puntuación {insertar} **se publicaron** {borrar} ~~publicarán~~ en los documentos del NOFA y {borrar} ~~e incluirán~~ **se incluyeron niveles ponderados basados en el sitio del proyecto, la experiencia del equipo de desarrollo, la preparación del proyecto, los componentes de diseño resilientes y/o innovadores, la necesidad de la comunidad, el valor de la inversión del CDBG-DR, el nivel de participación de la comunidad, la unidad y combinación de ingresos y el aprovechamiento de asociaciones.** Las rondas subsiguientes pueden incluir niveles ponderados de condiciones ambientales del sitio, la viabilidad de lograr el control del sitio, la proximidad a comunidades de compra voluntaria o prospectiva, la concentración de pobreza, la proximidad y accesibilidad a la infraestructura y los servicios públicos, los peligros y otros criterios que pueden afectar la viabilidad financiera del proyecto y la habitabilidad y la seguridad para los ocupantes que se mudan al nuevo desarrollo. {Insertar} **Las rondas posteriores permitirán a los desarrolladores aplicar directamente al DCA.** {Borrar} ~~Una vez que los sitios se hayan seleccionado, el DCA elegirá mediante licitación a desarrolladores que llevarán a cabo el desarrollo de viviendas.~~ Los criterios de puntuación se publicarán en los documentos de la **solicitud** {borrar} ~~para contratación~~ y pueden incluirse {insertar} **los criterios enumerados anteriormente, además de** los niveles ponderados de razonabilidad financiera, capacidad de apalancamiento de otros fondos, diseño resiliente, eficiencia energética, unidades asequibles, ingreso mixto y ubicación.

Descripción y resumen del método de distribución del programa

El DCA administrará el programa y coordinará con el DEP y los gobiernos locales.

El DCA puede asociarse con {insertar} **otras agencias estatales, tal como** la Agencia de Financiamiento de Vivienda e Hipotecas de Nueva Jersey (HMFA, por sus siglas en inglés) para suscribir {insertar} o **ayudar de otro modo** con el desarrollo de proyectos {insertar} **y/o elegibilidad de propietarios de vivienda.**

El DCA puede asociarse con la HMFA cuando los solicitantes necesitan asistencia para el financiamiento hipotecario cuando no puedan comprar una vivienda a través de un proveedor privado de primeras hipotecas.

B. Modificación al Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler

Con el propósito de que el Departamento de Asuntos Comunitarios tenga mayor flexibilidad en la ejecución del programa, se ha modificado el Plan de Acción para suprimir el lenguaje relativo a los préstamos y, en su lugar, hacer referencia a las adjudicaciones que pueden ser subvenciones o préstamos.

Se modificarán las siguientes secciones del Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler para permitir el cambio en su implementación:

Descripción del programa

Este programa proporcionará {borrar} ~~préstamos de condonación de interés cero~~ {insertar} **adjudicaciones** a los propietarios de propiedades de alquiler, de una a siete unidades, que

requieran rehabilitación debido a los daños causados por la tormenta tropical Ida. El programa restaurará o creará unidades de alquiler asequibles adicionales en áreas afectadas por desastres. También trabajará para aliviar el deterioro en algunas de las áreas que fueron más afectadas por la tormenta. Las propiedades deben mantener períodos de asequibilidad según los estándares descritos en la sección de Asequibilidad del Programa a continuación.

Período de asequibilidad del programa (si corresponde)

Otros requisitos y cumplimiento:

Este período de cumplimiento se documentará mediante {insertar} **un acuerdo de adjudicación** {borrar} un préstamo personal {borrar} garantizado y una cláusula de uso restringido. Ambos estarán vigentes hasta el final del período de asequibilidad {borrar} o hasta que el préstamo sea pagado en su totalidad.