

ESTADO DE NUEVA YORK
SUBVENCIÓN EN BLOQUE PARA DESARROLLO COMUNITARIO
PROGRAMA DE RECUPERACIÓN ANTE DESASTRES (CDBG-DR):
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL N.º 14

14 de diciembre de 2016

Resumen:

La Modificación 14 al Plan de Acción (APA 14) aclarará los siguientes puntos:

- A. *Programa de Compra y Adquisición NY Rising*: El APA 10, el cual expandió la elegibilidad para incluir solicitantes del aliviadero que se vieron afectados pero que no tienen cartas de daño sustancial, no fue aprobado por el HUD para el momento en que el APA 11, que expandía la elegibilidad para incluir a solicitantes que eran propietarios posteriores y bancos, fue publicado para los comentarios públicos. El APA 14 aclara que los propietarios posteriores y los bancos con propiedades en el aliviadero pueden ser solicitantes elegibles.

La aclaración se indica en rojo (control de cambios) debajo del texto que está actualmente en el Plan de Acción.

A. Programa de Compra y Adquisición NY Rising (comienza en la pág. 57 del Plan de Acción del Estado de Nueva York)

Tipo de actividad: Compra voluntaria o adquisición de viviendas familiares o bifamiliares.

Objetivo nacional: Ingresos bajos y moderados (Low and Moderate Income, LMI), barrios pobres y deterioro urbano o necesidad urgente

Actividad elegible: Sec. 105 (a) (1) (2) (4) (7) (11) (24), 42 U.S.C. 5305(a) (1) (2) (4) (7) (11) (24) FR-5696-N-01 (VI) (B) (31)

Solicitantes elegibles: Los solicitantes elegibles para el componente de compra son propietarios de viviendas familiares o bifamiliares, o terrenos vacantes en el área mejorada de compra y aliviaderos que hayan sido dueños de la propiedad durante el huracán Irene, la tormenta tropical Lee o la supertormenta Sandy. Los solicitantes del componente de compra también pueden ser propietarios de viviendas en el aliviadero y que hayan sufrido o no daños sustanciales. Los solicitantes que compraron la propiedad afectada por las tormentas después del huracán Irene, la tormenta tropical Lee o la supertormenta Sandy, son elegibles para las adjudicaciones de compra sin ningún incentivo agregado; o el precio de compra que el solicitante pagó por la propiedad, el monto que sea el menor. Los solicitantes elegibles del componente de adquisición son propietarios de viviendas familiares o bifamiliares que hayan sufrido daños sustanciales o de terrenos vacantes adyacentes a una propiedad elegible con una estructura y del mismo dueño de la propiedad ubicada dentro de la llanura aluvial de 500 años en un condado declarado área de desastre y que poseía la propiedad en el momento de una de las tormentas mencionadas anteriormente.

Descripción del programa: El Programa de Compra y Adquisición NY Rising incluye la compra por parte del Estado de propiedades afectadas por tormentas en las áreas mejoradas de compra y aliviaderos (el “componente de compra”) ~~o en el aliviadero~~ y la adquisición de propiedades sustancialmente afectadas dentro de la llanura aluvial de 500 años, pero fuera de un área mejorada de compra o aliviadero (el “componente de adquisición”).

El componente de compra incluye la compra de propiedades elegibles afectadas por tormentas en áreas mejoradas de compra o en el aliviadero. Las áreas mejoradas de compra son áreas de alto riesgo en la llanura aluvial consideradas entre las más susceptibles a desastres futuros. Los aliviaderos constituyen porciones de las llanuras aluviales que generalmente tienen el mayor riesgo de inundación. Las propiedades afectadas en el aliviadero no son aptas para la rehabilitación, ya que estas propiedades no tienen otras opciones de recuperación aparte de la compra, dado que los Reglamentos Federales prohíben el financiamiento para rehabilitar o reconstruir una vivienda que se

encuentre en un aliviadero. A partir de esta [modificación APA 10](#), todas las propiedades en el aliviadero se comprarán a través del componente de compra, dado que no son aptas para la rehabilitación y los aliviaderos corren el mayor riesgo de inundación. Las propiedades compradas a través del componente de compra se restringirán de manera perpetua a usos compatibles con el espacio abierto, la recreación o las prácticas de gestión de tierras húmedas. Además, las propiedades afectadas por tormentas en el aliviadero pueden participar en el componente de compra y no estar en un área mejorada de compra, así como no tienen que haber sufrido daños sustanciales.

El componente de adquisición incluye la compra de viviendas con daños sustanciales dentro de la llanura aluvial de 500 años a los vendedores dispuestos a venderlas. Las propiedades compradas a través del componente de adquisición son elegibles para la remodelación en el futuro de forma resistente a fin de proteger a los futuros ocupantes de esta propiedad.

Componente de compra

El Estado compra la propiedad ubicada en las “áreas mejoradas de compra” o en el aliviadero a través de la venta voluntaria de los propietarios. El componente de compra también puede incluir la compra de terrenos vacantes o sin desarrollar en estas áreas específicas para restringir y evitar cualquier desarrollo futuro en estas propiedades. El Estado considera los siguientes cinco factores al definir las áreas mejoradas de compra:

- Un historial documentado de inundaciones o daños causados por eventos meteorológicos extremos, incluidos los daños causados por el huracán Irene, la tormenta tropical Lee y la supertormenta Sandy.
- Todas las propiedades del “área mejorada de compra” sufrieron daños documentados por la FEMA o el Departamento de Estado.
- Una determinación del Departamento de Estado, con base en el análisis de tendencias de erosión costera y riesgo futuro de inundaciones, según la cual el área se encuentra en zonas de riesgo alto o extremo de la llanura aluvial.
- Múltiples parcelas colindantes en la llanura aluvial donde los propietarios hayan mostrado de manera colectiva su interés por reubicarse; el interés se debe documentar de una manera que permita al Estado identificar las parcelas individuales, así como su número y ubicación.
- El Estado y los funcionarios municipales respectivos (locales/del condado) tendrán un entendimiento mutuo del beneficio de retirar de manera permanente a los residentes/viviendas de la llanura aluvial.

Para solicitantes que hayan sido dueños de las viviendas o terrenos vacantes en el momento de una de las tormentas declaradas, el Estado lleva a cabo compras totales desde el 100% del valor justo del mercado (Fair Market Value, FMV) de la propiedad antes de la tormenta, más incentivos disponibles que van de 5% a 15%. El Estado usa los

límites de préstamos de la Administración Federal de Viviendas (Federal Housing Administration, FHA) para el año 2013 como el techo para el precio de compra de las propiedades que participan en este componente de compra, sin incluir los incentivos. Los incentivos disponibles incluyen:

- *Incentivo de reubicación de 5%:* El Estado proporciona un incentivo de reubicación a los residentes que participen en una compra dentro de un área mejorada de compra o aliviadero, si se mudan de manera permanente y muestran pruebas de la compra de una nueva residencia principal dentro del mismo condado en el que se encuentra su propiedad afectada por una tormenta. Los residentes de la Ciudad de Nueva York son elegibles para este incentivo si se mudan de manera permanente y compran una nueva residencia principal en cualquier lugar dentro de los cinco distritos de la ciudad. La motivación para este incentivo es proteger y preservar la comunidad y, a su vez, facilitar la recuperación de terreno en áreas de alto riesgo para la protección natural contra daños futuros.

El Estado reconoce que, debido a circunstancias atenuantes, la tormenta puede prevenir que las personas regresen a los condados donde vivían antes de la tormenta. En caso de que un propietario reciba una financiación de compra del CDBG-DR y se mude a una residencia fuera del condado en el que está ubicada la propiedad afectada por la tormenta, pero dentro del Estado de Nueva York, el propietario puede presentar una solicitud por adversidad a fin de recibir un incentivo de reubicación de 5%. Los propietarios deben enviar una declaración donde se expongan las dificultades de mudarse a sus condados de origen. También deben firmar un formulario de Declaración de Adversidad que documente el envío de una afirmación de adversidad. El personal del Programa revisa y aprueba todos los formularios de Declaración de Adversidad caso por caso.

Este incentivo de reubicación de 5% no está disponible para propietarios de terrenos vacantes o sin desarrollar.

- *Incentivo por compra mejorada y aliviadero de 10%:* El Estado busca el nivel máximo de participación de los propietarios al reubicarlos fuera de áreas mejoradas de compra de alto riesgo de aliviaderos para proteger la mayor cantidad de viviendas posibles contra desastres futuros. El Estado ofrece el incentivo por compra mejorada y aliviadero de 10% a propietarios individuales a fin de involucrar un número considerable de propiedades, y que la naturaleza pueda reclamar y recuperar la mayor cantidad de terreno posible dentro de estas áreas.
- *Incentivo de compra grupal de 10%:* El Estado reconoce que, en pocos casos, la compra de un grupo de propiedades es la manera más efectiva de readaptar el área, y los incentivos escalonados son componentes esenciales. Por lo tanto, el Estado puede proporcionar un incentivo de compra grupal de 10% a un grupo muy limitado de propietarios (a saber, dos a diez propiedades ubicadas una al lado de la otra), cuyas propiedades estén ubicadas dentro de la llanura aluvial, pero no dentro de un área mejorada de compra identificada. Este incentivo puede ser

necesario en ciertos casos para facilitar que la naturaleza reclame un área concentrada de propiedades de alto riesgo y evitar el efecto de retazos que resulta de comprar todas las propiedades menos una o dos dentro de un grupo de propiedades.

Para los incentivos de compra, la asistencia se determina según la propiedad comprada después de contabilizar todas las fuentes federales, estatales, locales o privadas de asistencia por desastres, que incluye, entre otros, procedimientos de propietarios o de seguros por inundaciones.

Los solicitantes que compren la propiedad afectada por las tormentas después del huracán Irene, la tormenta tropical Lee y la supertormenta Sandy son elegibles para las recompensas de compra sin ningún incentivo agregado; o el precio al cual el solicitante adquirió propiedad.