

Plan de sostenibilidad

Resumen

HUD concedió fondos del CDBG–NDR al estado de Luisiana en 2016 para implementar el reasentamiento de Isle de Jean Charles (IDJC). Para lograr los objetivos de resiliencia y recuperación a largo plazo del proyecto de CDBG-NDR, HUD ha concedido una exención y requisitos alternativos que facilita la creación del Fondo de asistencia residencial (el "Fondo"). El Fondo cubre los costos necesarios para alcanzar los objetivos de resiliencia y recuperación a largo plazo del proyecto y asegurar la asequibilidad y sostenibilidad de New Isle y los elementos aprobados de la actividad elegible "Proyecto de reasentamiento de IDJC", incluidas actividades de adquisición, infraestructura, vivienda, desarrollo económico y servicios públicos. En parte, el Fondo asistirá a propietarios de viviendas que cumplieron con una hipoteca condonable de cinco años y se reasentaron desde la comunidad de IDJC hacia New Isle.

La creación del Fondo requiere el desarrollo de la Enmienda del plan de acción sustancial, que brinda detalles sobre la nueva actividad elegible "Proyecto de reasentamiento de IDJC", el Fondo y los costos necesarios para lograr los objetivos de resiliencia y recuperación a largo plazo del proyecto y asegurar la asequibilidad y sostenibilidad de New Isle y los elementos aprobados de la actividad elegible "Proyecto de reasentamiento de IDJC", incluidas actividades de adquisición, infraestructura, vivienda, desarrollo económico y servicios públicos y cómo estas actividades cumplen un objetivo nacional como lo requiere HUD en 89 FR 3942. La Enmienda del plan de acción sustancial puede encontrarse en <https://www.doa.la.gov/doa/oed/policy-and-reports/apa/>.

Además, HUD requiere que el Estado desarrolle un Plan de sostenibilidad con la siguiente información:

- Una estimación de la cantidad de impuestos y seguros requeridos para cada vivienda por año;
- Una descripción detallada del proceso y el cronograma para que los residentes de New Isle paguen por los costos de vivienda que alguna vez cubrió el Fondo, luego de que la asistencia del Fondo finalice (es decir, cumple cinco años de asistencia o el monto máximo determinado por el Estado) y/o el Estado finaliza su uso del Fondo;
- Una descripción de otros recursos financieros, si hay, que estarán disponibles para apoyar a los beneficiarios con los costos de vivienda luego de que el Estado finalice el uso del Fondo;
- Una descripción detallada sobre cómo el Estado informará a los beneficiarios sobre el Fondo, los términos y condiciones de la asistencia del Fondo y las responsabilidades financieras de los beneficiarios luego de que finalice la asistencia del Fondo; y
- Cómo el Estado detectará y prevendrá el fraude, desperdicio y abuso en la administración y el uso del Fondo.

Este Plan de sostenibilidad incluye información detallada en respuesta a los requisitos de contenido anteriores. Según 89 FR 3942, este Plan de sostenibilidad está publicado en el sitio web del Estado de Luisiana en <https://www.doa.la.gov/doa/ocd/policy-and-reports/apa/>. El Estado informó a los ciudadanos afectados mediante medios descritos en la sección "Educación para beneficiarios" dentro del Plan de sostenibilidad.

Costo de fondo estimado

Los costos elegibles en el Fondo incluyen montos pagados para la cobertura del seguro de los dueños de viviendas durante cinco años desde la fecha de cierre para cada vivienda elegible. El seguro contra inundaciones, los impuestos a la propiedad y el tratamiento de termitas ya no son costos elegibles en el Fondo. Los costos de seguro de los propietarios de vivienda durante un periodo de cinco años luego del cierre se permiten de acuerdo con la Parte 200, subparte E de 2 CFR. Estos costos son necesarios para HUD y el Estado para alcanzar los objetivos de resiliencia y recuperación a largo plazo y asegurar la asequibilidad y la sostenibilidad de New Isle para que las familias reasentadas puedan permanecer exitosamente en sus nuevas residencias. El Estado paga solo el costo real de los propietarios de viviendas y cobrados por las aseguradoras de propiedades. Otros costos elegibles incluyen los permitidos según la Parte 200, Subparte E de 2 CFR que son necesarios para alcanzar los objetivos de resiliencia y recuperación a largo plazo del proyecto y asegurar la asequibilidad y sostenibilidad de New Isle y los elementos aprobados de la actividad elegible "Proyecto de reasentamiento de IDJC", incluidas actividades de adquisición, infraestructura, vivienda, desarrollo económico y servicios públicos. Se pueden encontrar otras actividades presupuestadas y planificadas e información detallada en la administración prevista del Fondo en el Acuerdo de iniciativa de cooperación a llevarse a cabo entre el Estado y el administrador previsto del Fondo, Planificación sur central y Comisión de desarrollo.

Los propietarios de viviendas aún son responsables de cubrir el costo de los impuestos a la propiedad de sus nuevas propiedades. Los impuestos anticipados requeridos para cada vivienda cada año es \$1,200. El Fondo no cubre el costo de los impuestos.

Se puede encontrar un resumen de los costos totales previstos por el seguro de los propietarios de vivienda en el Apéndice A. Los costos de seguro de los propietarios de vivienda para 2022-2023 se determinaron utilizando datos reales de la prima del seguro de los propietarios de vivienda de los residentes de New Isle. Los costos de seguro de los propietarios de vivienda anticipados para años futuros se desarrollaron empleando datos históricos y aplicando un incremento porcentual anual asumido cada año como se describe en la Tabla 1 a continuación. Este incremento porcentual anual se basa en los datos históricos de la prima del seguro de los propietarios de la vivienda a nivel nacional y en el estado de Luisiana. El presupuesto del Fondo se actualizará a medida que los costos de seguro de los propietarios de vivienda se abonen cada año.

Tabla 1: Incrementos porcentuales anuales asumidos

Año	Caso base
Costo 2024	20% de aumento sobre 2023
Costo 2025	10% de aumento sobre 2024
Costo 2026	5% de aumento sobre 2025
Costo 2027	5% de aumento sobre 2026
Costo 2028	5% de aumento sobre 2027

Proceso y cronograma

Como se señaló en la sección anterior, los costos elegibles en el Fondo son para cubrir el costo del seguro de los dueños de viviendas durante cinco años desde la fecha de cierre para cada vivienda elegible. Por ejemplo, si una vivienda tiene una fecha de cierre el 4 de agosto de 2022, el Fondo debe pagar los costos de seguro del propietario de vivienda durante 2027. Las fechas de cierre y la fecha final de elegibilidad para recibir asistencia a través del Fondo para cada vivienda están en el Apéndice B.

Durante el periodo de cinco años, el seguro de los propietarios de viviendas elegibles se paga directamente a la aseguradora registrada por el administrador del Fondo para cada propietario de viviendas elegible. El administrador realizará el pago anualmente en el momento del vencimiento de los pagos. Las pólizas de seguro de los propietarios de vivienda y las facturas se brindan directamente al administrador cada año durante el periodo de cinco años. Si el seguro del propietario de la vivienda vence o se cancela, se da aviso al Estado como acreedor hipotecario mencionado en la póliza de seguro del propietario de la vivienda y tomará las medidas necesarias.

Luego de que finaliza el periodo de cinco años, los residentes son responsables del pago directo del seguro del propietario de vivienda a las aseguradoras de la propiedad. Los residentes recibirán documentos del administrador del Fondo que les avisarán de la finalización del periodo de cinco años al menos seis (6) meses antes del vencimiento de los beneficios del Fondo.

Educación para beneficiarios

El estado realizará las siguientes acciones para informar a los beneficiarios sobre el Fondo, los términos y condiciones de la asistencia del Fondo y las responsabilidades financieras de los beneficiarios luego de que finalice la asistencia del Fondo:

- Este Plan de sostenibilidad está publicado en el sitio web del Estado en <https://www.doa.la.gov/doa/ocd/policy-and-reports/apa/> para comentario del público desde el 23 de octubre de 2024 hasta el 7 de noviembre de 2024.
- Se realizó una reunión de residentes el 5 de septiembre de 2024 con propietarios de viviendas elegibles de New Isle.
- Se realizará una audiencia pública para debatir la Enmienda del plan de acción sustancial y este Plan de sostenibilidad para el Fondo y a partir de esta publicación, está programada para el 31 de octubre de 2024.
- Todas las viviendas del Programa de reasentamiento de IDJC que hayan realizado una hipoteca condonable de cinco años y se hayan reasentado desde la comunidad IDJC a New Isle recibirán una versión impresa del Plan de sostenibilidad por correo a su dirección actual y, cuando esté disponible, a su dirección de correo electrónico.
- El Estado dará aviso a ciudadanos afectados del Plan de sostenibilidad para el Fondo mediante un comunicado de prensa en los medios de comunicación del área.
- El Estado realizará contratos con hogares elegibles con una fecha de inicio de la fecha del cierre inicial de la propiedad de New Isle, en los que se establecerán los términos y condiciones para el pago de costos de seguro de los propietarios de viviendas durante un periodo de cinco años.

Luego del primer pago, para asegurarse de que el propietario de la vivienda sabe que será su responsabilidad desde el año siguiente en adelante, el administrador del Fondo emitirá un aviso a cada propietario. Además, al final del periodo de cinco años, el Estado liberará la hipoteca sobre la propiedad y ya no será el acreedor hipotecario del seguro del propietario.

Recursos financieros disponibles tras la conclusión del Fondo

Todos los participantes del programa que se reasenten en la comunidad de New Isle participaron en cursos educativos para propietarios y sesiones de asesoría crediticia individuales antes de cerrar el acuerdo sobre su vivienda en New Isle. Los cursos se ofrecieron a través de la Mid-City Redevelopment Alliance, una organización sin fines de lucro para el desarrollo comunitario en Luisiana. Además, la Tabla 2 a continuación resume los recursos disponibles para apoyar a los beneficiarios luego de que la ayuda del Fondo concluye.

Tabla 2: Otros recursos para beneficiarios del Fondo

Recurso	Descripción
Curso educativo para compradores de viviendas LHC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Curso en línea de 2 días que cubre el presupuesto y la administración del crédito, asistencia de pago inicial,

Tabla 2: Otros recursos para beneficiarios del Fondo

Recurso	Descripción
	préstamos con intereses bajos y derechos del comprador de vivienda.
Asesoramiento para el comprador de vivienda LHC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Curso de 2 horas para el propietario de vivienda que brinda una lista de actividades de mantenimiento que puede ayudar a que su hogar funcione efectiva y eficientemente y repasa las alertas de seguridad y salud.
Asesoramiento de vivienda certificado de HUD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Todos los residentes de New Isle han completado un asesoramiento personalizado con asesores de vivienda certificados de HUD.
Asesoramiento de ejecución HUD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Todos los residentes de New Isle han recibido aviso del asesoramiento disponible en una potencial ejecución.
Servicios y programas de la Diócesis de Houma-Thibodaux, Caridades católicas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Las Caridades Católicas de Houma aceptan solicitudes de asistencia financiera en situaciones en las cuales una familia no puede pagar los gastos mensuales
Servicios comunitarios del gobierno consolidado del distrito Terrebonne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El Programa de asistencia de renta, hotel e hipoteca de emergencia ofrece asistencia financiera a familias de bajos recursos elegibles que cumplen un criterio riguroso para permitirles mantener una residencia actual.
Departamento de servicios para la infancia y familias de Luisiana: Asistencia temporal para familias necesitadas (TANF)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El DCFS de Luisiana emite beneficios de Asistencia temporal para familias necesitadas (TANF) mediante el Programa de asistencia temporal de independencia familiar (FITAP) y el Programa de subsidio de cuidado a la familia (KCSP). ▪ Estos programas, pensados para satisfacer las necesidades básicas de las familias, como alimento, refugio y vestimenta, están financiados con dólares federales.

Prevención de fraude, desperdicio y abuso

Como se señala en la sección anterior "Proceso y cronograma", el administrador le paga directamente a las compañías de seguro de los propietarios a medida que las facturas vencen en representación de cada residencia de New Isle, lo que elimina el riesgo de uso indebido del Fondo en costos no elegibles. Las pólizas de seguro de los propietarios de vivienda y las facturas se brindan directamente al administrador cada año durante el periodo de cinco años. La Oficina de Desarrollo Comunitario de Luisiana: Recuperación de desastres (LOCD-DR) que figura como hipoteca en la

póliza de seguro del propietario de vivienda, por lo tanto, si la póliza vence o se cancela, se da aviso a la LOCD-DR y avisará al administrador del Fondo, si es necesario, y/o tomará medidas adecuadas. A lo largo de la vida del Fondo, el administrador hará un seguimiento para asegurarse de que el presupuesto del Fondo, a medida que se incurre en gastos, esté cubierto adecuadamente por las fuentes de financiamiento CDBG-NDR y/o ingresos del programa generados por actividades de desarrollo económico.

En términos más generales, LOCD-DR ha desarrollado el Manual administrativo del beneficiario de CDBG, que incluye guía, políticas y procedimientos relacionados con gestión financiera y seguimiento. La [Política de Detección de Fraude, Desperdicio y Abuso de Fondos](#) de LOCD-DR define las pautas que LOCD-DR sigue para detectar fraude, desperdicio y abuso de fondos de CDBG-DR. Los procesos definidos en este documento involucran no solo a LOCD-DR, también a la División del auditor interno de la administración, el Auditor legislativo de Luisiana, la Oficina del inspector general y la Oficina de finanzas y servicios de apoyo. El administrador del fondo deberá adherirse a esta política.

Plan de contingencia

En caso de que el fondo no cuente con fondos suficientes para cubrir los costos de seguro de los propietarios de viviendas durante los cinco años para un propietario de vivienda elegible, el administrador distribuirá los fondos restantes a prorrato para cubrir los costos de seguro de propietarios de viviendas restantes. El administrador distribuirá los fondos a los propietarios de vivienda en un monto proporcional al monto de los costos anticipados de seguro del propietario de vivienda futuros para dichos propietarios como un porcentaje de costos futuros elegibles anticipados para todos los propietarios de viviendas. Por ejemplo, si los costos futuros elegibles anticipados de un propietario de vivienda elegible constituyen 3% de los costos elegibles entre todos los propietarios, el administrador distribuirá 3% de los fondos disponibles a dicho propietario, sin exceder el monto total de costos futuros anticipados.

Apéndice A: Costos de seguro de propietarios por propiedad

Los costos de 2022-2024 (resaltados en azul) ya han sido incurridos y pagados en representación de los propietarios. Los costos de 2024-2028 (resaltados en verde) son costos futuros estimados que deben ser pagados por el administrador del Fondo. Estos números estiman un total de \$697,250.31 en costos totales de seguro de propiedades de viviendas para propietarios elegibles de New Isle.

Caso base de costos de seguro de propietarios de viviendas por cada propiedad							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lote 1	2,457.01	2,691.01	2,674.67	2,942.14	3,089.24		
Lote 2	2,739.00	2,999.47	2,993.13	3,292.44	3,457.07		
Lote 3	2,625.76	2,892.13	2,888.93	3,177.82	3,336.71		
Lote 4	3,150.76	3,454.59	3,450.07	3,795.08	3,984.83		
Lote 5	3,337.18	3,666.16	3,663.66	4,030.03	4,231.53		
Lote 6	5,553.00	4,150.00	4,019.52	4,421.47	4,642.55		
Lote 7	3,887.71	4,039.48	4,362.53	4,798.78	5,038.72		
Lote 8	2,984.74	3,118.72	3,351.48	3,686.63	3,870.96		
Lote 9	5,823.00	2,655.00	2,888.00	3,176.80	3,335.64		
Lote 10	2,541.52	2,801.28	2,786.75	3,065.43	3,218.70		
Lote 11	5,621.00	2,773.00	3,113.19	3,424.51	3,595.73		
Lote 12	3,001.84	3,297.89	3,292.63	3,621.89	3,802.99		
Lote 13	2,452.88	2,711.95	2,695.25	2,964.78	3,113.01		
Lote 14	2,633.57	2,891.25	2,880.66	3,168.73	3,327.16		
Lote 15	5,553.00	3,283.00	3,746.00	4,120.60	4,326.63		
Lote 16	3,928.93	4,080.20	4,407.97	4,848.77	5,091.21		
Lote 17	3,930.66	4,048.36	4,352.19	4,787.41	5,026.78		
Lote 18	2,307.04	2,416.85	2,581.47	2,839.62	2,981.60		
Lote 19	4,056.34	4,080.47	4,328.69	4,761.56	4,999.64		
Lote 20	2,874.47	2,892.28	3,047.00	3,351.70	3,519.29		
Lote 21	3,969.38	3,962.26	4,176.92	4,594.61	4,824.34		
Lote 22	2,804.87	2,818.23	2,960.45	3,256.50	3,419.32		
Lote 23	3,874.56	3,882.15	4,100.61	4,510.67	4,736.20		

Caso base de costos de seguro de propietarios de viviendas por cada propiedad							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lote 24	3,493.66	3,519.28	3,747.47	4,122.22	4,328.33		
Lote 25	5,733.00	3,811.66	4,573.99	5,031.39	5,282.96		
Lote 26	5,553.00	2,913.00	3,172.00	3,489.20	3,663.66		
Lote 27	2,401.50	2,424.95	2,546.02	2,800.62	2,940.65		
Lote 28	6,096.00	3,179.00	3,436.00	3,779.60	3,968.55		
Lote 29	5,543.00	3,484.00	3,677.00	4,044.70	4,246.94		
Lote 30	3,584.93	3,604.87	3,775.53	4,153.08	4,360.74		
Lote 31	3,675.72	3,690.84	3,902.54	4,292.79	4,507.43		
Lote 32	3,346.44	3,365.17	4,038.20	4,442.02	4,664.12		
Lote 33	2,809.27	2,831.32	3,397.58	3,737.34	3,924.20		
Lote 34			3,432.00	3,775.20	3,963.96	4,162.16	4,370.27
Lote 35			3,959.97	4,355.97	4,573.77	4,802.45	5,042.58
Lote 42	5,779.00	2,701.00	3,241.20	3,565.32	3,743.59		
Lote 43 ¹			4,980.00	5,478.00	5,751.90	6,039.50	6,341.47

¹ Lote 43 actualmente se encuentra en construcción y no ha cerrado. Los costos de seguro de propietarios de viviendas se actualizarán al cierre y se pagarán durante un periodo de cinco años.

Apéndice B: Fechas de elegibilidad para cobertura por propiedad

Fechas de elegibilidad para cobertura de seguro por propiedad		
Propiedad	Fecha de inicio de elegibilidad para cobertura	Fecha de finalización de elegibilidad para cobertura
Lote 1	08/24/2022	08/24/2027
Lote 2	08/24/2022	08/24/2027
Lote 3	08/24/2022	08/24/2027
Lote 4	08/24/2022	08/24/2027
Lote 5	08/24/2022	08/24/2027
Lote 6	08/24/2022	08/24/2027
Lote 7	10/06/2022	10/06/2027
Lote 8	10/06/2022	10/06/2027
Lote 9	10/06/2022	10/06/2027
Lote 10	08/24/2022	08/24/2027
Lote 11	08/24/2022	08/24/2027
Lote 12	08/24/2022	08/24/2027
Lote 13	08/24/2022	08/24/2027
Lote 14	08/24/2022	08/24/2027
Lote 15	08/24/2022	08/24/2027
Lote 16	10/06/2022	10/06/2027
Lote 17	10/06/2022	10/06/2027
Lote 18	10/06/2022	10/06/2027
Lote 19	10/26/2022	10/26/2027
Lote 20	10/26/2022	10/26/2027
Lote 21	10/26/2022	10/26/2027
Lote 22	11/09/2022	11/09/2027
Lote 23	11/09/2022	11/09/2027
Lote 24	11/09/2022	11/09/2027
Lote 25	11/16/2022	11/16/2027
Lote 26	10/26/2022	10/26/2027
Lote 27	10/26/2022	10/26/2027

Lote 28	10/26/2022	10/26/2027
Lote 29	11/09/2022	11/09/2027
Lote 30	11/09/2022	11/09/2027
Lote 31	11/09/2022	11/09/2027
Lote 32	11/16/2022	11/16/2027
Lote 33	11/16/2022	11/16/2027
Lote 34	06/26/2024	06/26/2029
Lote 35	06/26/2024	06/26/2029
Lote 42	12/20/2022	12/20/2027
Lote 43 ²	Por determinar	Por determinar

² Lote 43 actualmente se encuentra en construcción y no ha cerrado. Las fechas de elegibilidad se actualizarán en el momento del cierre.