

Autoridad de Desarrollo de Mississippi

Programa de Ayuda a Propietarios

Modificación Número 8 – Certificados de Elevación de la Fase I

**PLAN DE ACCIÓN PARCIAL DE LA
AUTORIDAD DE DESARROLLO DE MISSISSIPPI
PARA EL
PROGRAMA DE AYUDA A PROPIETARIOS**

MODIFICACIÓN NÚMERO 8 – CERTIFICADOS DE ELEVACIÓN DE LA FASE I

Antecedentes y alcance

La Autoridad de Desarrollo de Mississippi (Mississippi Development Authority, MDA) presenta esta modificación número 8 del Plan de Acción Parcial del Programa de Ayuda a Propietarios (Homeowner Assistance Program, HAP) al Plan Final aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) el 1° de abril de 2006. La MDA ha determinado que la presente representa una modificación de importancia al plan que exige la presentación formal ante el HUD y la solicitud de comentarios del público. Esta enmienda especifica las políticas del HAP acerca de la elegibilidad de viviendas elevadas por encima de la elevación de inundación base.

Perspectiva general

Durante la Fase I del Programa de Ayuda a Propietarios, muchos solicitantes que no cumplían con los requisitos para el programa porque sus viviendas estaban ubicadas dentro de la zona de inundación de recurrencia cada 100 años según la Agencia Federal para la Administración de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) antes del huracán Katrina presentaron documentos complementarios con el fin de tratar de cumplir con los requisitos correspondientes. Entre los documentos presentados con más frecuencia se encuentran los certificados de elevación de la FEMA, que indicaban que el piso más bajo de espacio habitable de la vivienda estaba elevado por encima de la elevación de inundación base (base flood elevation, BFE) para la ubicación de la vivienda.

Estos certificados de elevación establecieron dos circunstancias de elevación diferentes. En algunos casos, las viviendas de los solicitantes estaban construidas sobre accidentes naturales del terreno o rellenos de tierra artificiales que las elevaban por encima de la BFE.

Muchos solicitantes expresaron que cumplían con los requisitos correspondientes para el subsidio del HAP porque sus viviendas estaban elevadas por encima de la BFE y que su elevación se ajustaba a los estándares de construcción de elevaciones del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP) para cada zona respectiva. Los métodos de elevación incluían: muros de cimentación, muros portantes, puntales, pilones, pilotes o columnas. De hecho, creían que habían mitigado el riesgo contra una tormenta de recurrencia cada 100 años y que se habían elevado por encima de la zona inundable. Esta postura se basaba en el análisis de materiales del NFIP, las opiniones de las instituciones de préstamos a las que habían recurrido u otra información obtenida por los solicitantes. Por lo tanto, muchos de estos solicitantes a menudo no contaban con un seguro suficiente contra las pérdidas por inundaciones sufridas a raíz del huracán Katrina.

Al elevar sus viviendas, los solicitantes demostraron un deseo de buena fe de mitigar las posibles pérdidas por inundaciones. A pesar de ello, algunos siguieron sin contar con un seguro suficiente. El objetivo de la Fase I era cubrir la brecha de la cobertura de seguro de los propietarios de viviendas ubicadas fuera de la zona de inundación de recurrencia cada 100 años según la FEMA anterior al huracán Katrina que obtuvieron una cobertura de seguro en función de las recomendaciones del NFIP y sufrieron daños por la inundación. La MDA considera que aceptar a los solicitantes que se encuentran dentro de la zona de inundación de recurrencia cada 100 años que mitigaron las posibles pérdidas por inundación elevando sus viviendas para otorgarles los subsidios de la Fase I es coherente con los objetivos y la intención del programa. Por lo tanto, la MDA propone aceptar a todos los solicitantes para la Fase I que puedan probar que sus viviendas fueron elevadas por encima de la BFE, con sujeción a las restricciones enumeradas a continuación.

Requisitos necesarios para la ayuda

Los requisitos necesarios se mantienen sin cambios conforme se exigen normalmente en la Fase I. Específicamente, las viviendas de los solicitantes deben:

1. Haber estado ubicadas en los condados de Hancock, Harrison, Jackson o Pearl River, Mississippi.
2. Haber estado ubicadas fuera de la zona de inundación de recurrencia cada 100 años según la FEMA o cumplir con el requisito de elevación que se especifica a continuación.
3. Haber sufrido daños por la inundación causada por el huracán Katrina.
4. Haber estado cubiertas por una póliza de seguro (seguro para propietarios, contra vientos o inundaciones) en el momento de la tormenta.
5. Haber estado ocupadas por el solicitante como propietario y haber sido su residencia principal el 29 de agosto de 2005.

Con respecto al requisito de la zona de inundación, la MDA propone la siguiente modificación para permitir que las viviendas correctamente elevadas y certificadas dentro de la zona de inundación de recurrencia cada 100 años puedan reunir los requisitos correspondientes para el programa de la Fase I:

1. El solicitante debe proporcionar un certificado de elevación estándar de la FEMA.

2. El certificado debe indicar que el piso más bajo de espacio habitable está por encima del requisito de elevación de inundación base de recurrencia cada 100 años según la FEMA. El certificado debe ser completado y sellado por un agrimensor o ingeniero con licencia.
3. La elevación real de la vivienda debe haber cumplido con los estándares y requisitos de construcción en zonas inundables del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones.
4. Las estructuras separadas de la propiedad también deben cumplir con estos requisitos necesarios para ser consideradas para la elevación.

Política de apelación

Todo propietario de una vivienda podrá apelar la decisión (a título informativo pero no taxativo, requisitos necesarios, evaluación de daños, monto de la ayuda y compensaciones) de la MDA en cuanto al Programa de Ayuda a Propietarios. La política de apelación definitiva está incluida en la Modificación Número Tres.

Solicitud de comentarios del público

La MDA publica esta versión preliminar de la modificación para solicitar los comentarios del público. Se pueden obtener copias en el sitio web www.mississippi.org o mediante solicitud a la MDA a través del proceso de presentación de comentarios del público consignado a continuación. Los comentarios por escrito relacionados con esta modificación propuesta pueden enviarse a MDA, Post Office Box 849, Jackson, MS 39205, Attention: Disaster Recovery, o por fax al (601) 359-9280. También pueden enviarse comentarios por Internet a hoacomment@mississippi.org. Los comentarios no deben recibirse después del 13 de julio de 2007, a las 5:00 p.m., hora del Centro. Las modificaciones se podrán realizar en ese momento y la enmienda final al Plan de Acción será presentada luego ante el HUD para su aprobación.

Ambiental

Dada la naturaleza y el diseño del Programa de Subsidio de Ayuda a Propietarios, el Estado ha determinado a través de su revisión ambiental que las acciones a nivel del proyecto están categóricamente excluidas y no están sujetas a la legislación relacionada para programas de subsidios de compensación.

Enmiendas importantes

El Estado reconoce que cualquier modificación que cambie la naturaleza, el propósito o el alcance de los programas aquí mencionados constituirá una enmienda importante que necesitará los comentarios del público y la aprobación del HUD. Las inclusiones o anulaciones de actividades del programa o modificaciones de los beneficiarios constituirían también la necesidad de una enmienda al programa que necesitará los comentarios del público y la aprobación del HUD.

Exenciones

Todas las exenciones recibidas del plan de acción original y de las enmiendas y modificaciones anteriores se consideran vigentes para esta modificación.