



**NC DEPARTMENT
of COMMERCE**
COMMUNITY REVITALIZATION



RenewNC
HOUSING

DEPARTAMENTO DE COMERCIO DE NORTH CAROLINA
DIVISIÓN DE REVITALIZACIÓN COMUNITARIA
PROGRAMA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES RENEW NC
POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS

VERSIÓN 1.1 - 10 de noviembre de 2025

Control de Versiones

Número de Versión	Fecha	Resumen de los Cambios	Aprobado por
1.0	06/10/2025	Documento original	
1.1	11/10/2025	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reorganización y limpieza menor de texto para legibilidad 2. Aclarar las políticas en las siguientes áreas: <ol style="list-style-type: none"> a. Se actualizaron los límites de concesión para reflejar los cambios realizados en la primera Enmienda al Plan de Acción Sustancial. b. Reubicación para propiedades con problemas de condición del sitio. b. Ciudadanía y estatus legal. c. Requisitos de documentación para copropietarios y otros designados en la solicitud d. Requisitos de documentación para la prueba de pertenencia y prueba de residencia principal. e. Revisiones ambientales. f. Actividades de mitigación y límites de concesión relacionados. g. Inspecciones de progreso de construcción relacionadas con la reducción de ACM y pruebas de radón. h. Sección de Fraude, Desperdicio y Abuso i. Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y Ayuda de Reubicación Uniforme (URA). 	

Tabla de contenido

Control de Versiones	ii
Tabla de contenido	iii
Política de Versiones.....	viii
Control de Cambios de la Política	viii
1 Introducción.....	1
2 Descripción General del Programa	2
2.1 Descripción General del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC.....	2
2.2 Propósito y Objetivo del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC	3
2.2.1 Programa de Viviendas Rápidas para Sobrevivientes sin Refugio (RUSH)	3
2.2.2 Sistema de Administración de Concesión (SAM) y Verificaciones de Inhabilitaciones ...	3
2.3 Objetivo Nacional	4
2.4 Actividades Elegibles.....	4
2.5 Condados Elegibles	4
2.6 Límites de Concesión	6
3 Solicitud de admisión	7
3.1 Identificación del Solicitante	9
3.2 Ciudadanía y Estatus Legal.....	9
3.3 Designados por los Solicitantes	10
3.4 Certificaciones del Solicitante Requeridas	10
3.5 Orden de Ayuda (Prioridad).....	11
4 Requisitos de Elegibilidad	12
4.1 Requisitos de Elegibilidad.....	12
4.2 Requisitos de Ciudadanía y Estatus Legal.....	17
4.3 Requisitos de Pertenencia.....	18
4.3.1 Descripción General de la Propiedad	18
4.3.2 Documentos de Pertenencia - Estructuras de Madera Construidas en Sitio.....	19
4.3.3 Requisitos de Pertenencia de MHU	19
4.3.4 Fideicomiso	20
4.3.5 Actividades de Autorización de Titularidad	20
4.3.6 Fallecimiento de un Solicitante Propietario	20
4.4 Residencia Principal.....	21

4.4.1	Documentos Requeridos	21
4.5	La Propiedad Debe Estar Ubicada en un Condado Elegible	22
4.6	La Propiedad Tiene Daños Sufridos por la Tormenta	23
4.7	Tipo de Estructura	23
4.7.1	Tipo de Estructuras Elegibles	23
4.7.2	Estructuras No Elegibles	23
4.8	Impuestos de la Propiedad al Día	24
4.9	Hipoteca en Buena Condición	24
4.10	El Grupo Familiar Debe Ser Elegible por Ingresos	24
4.10.1	Tamaño del Grupo Familiar	25
4.10.2	Metodología de Cálculo de Ingresos	25
5	Duplicación de Beneficios	26
5.1	Duplicación de Beneficios	26
5.1.1	Ayuda Disponible Común	27
5.1.2	Ayuda No Considerada Duplicativa	30
5.1.3	Fondos para un Propósito Diferente	31
5.1.4	Fondos para el Mismo Propósito, pero Uso Elegible Diferente	31
5.1.5	Cálculo de Duplicación de Beneficios	32
5.1.6	Brecha de Duplicación de Beneficios	32
5.1.7	Subrogación	34
5.1.8	DOB con Desastres Múltiples Consecutivos	34
6	Evaluación de Daños	34
6.1	Valoración de las Reparaciones Necesarias	35
6.2	Valoración de Daños por la Tormenta Reparados Antes de la Solicitud	36
6.3	Evaluación del Riesgo de Pintura a Base de Plomo y Encuesta de Materiales que Contengan Asbesto (ACM)	36
7	Revisión Ambiental	37
8	Concesión	38
8.1	Límites de Concesión	39
8.1.1	Actividades de Mitigación que Incluyen Mejora de Carreteras, Puentes de Propiedad Privada o Estabilización del Suelo	39
8.1.2	Conservación Histórica	40
8.1.3	Estructuras de Varias Unidades:	40
8.2	Solicitudes de Adaptación Razonable	40
8.3	Reparación	41

8.3.1	No Apta para Rehabilitación.....	42
8.3.2	Alcances de Trabajo de Reparación	42
8.3.3	Adaptaciones Razonables – Tipo de Concesión de Reparación.....	43
8.4	Reconstrucción	44
8.4.1	Tamaño y Configuración de Nueva Unidad	45
8.4.2	Adaptaciones Razonables – Tipo de Concesión de Reconstrucción	46
8.5	Reemplazo de MHU.....	47
8.5.1	Tamaño y Configuración de Nueva Unidad	48
8.5.2	Reubicación de MHU	49
8.5.3	Adaptaciones Razonables – Tipo de Concesión de Reemplazo de MHU.....	50
8.6	Reembolso	50
9	Preconstrucción	51
9.1	Selección y Asignación de Contratistas	51
9.2	Encuesta y Diseño	52
9.3	Estimación de Costos.....	52
9.4	Reunión de Preconstrucción.....	52
9.5	Permisos y Cumplimiento del Código.....	53
10	Construcción.....	54
10.1	Normas de Elevación	54
10.2	Actividades de Construcción Elegibles.....	54
10.2.1	Daños Exacerbados	56
10.3	Garantía de la Construcción	57
10.4	Inspecciones de Progreso de Construcción.....	57
10.4.1	Inspecciones de Tipo De Concesión De Reparación/Rehabilitación.....	58
10.4.2	Inspecciones de Tipo de Concesión de Reconstrucción	59
10.4.3	Inspecciones de Tipo de Concesión de Reemplazo de MHU	60
10.5	Órdenes de Cambio.....	60
11	Responsabilidades del Solicitante.....	61
11.1	Seguro contra Inundaciones.....	61
11.2	Cooperación del Solicitante con el Programa	62
11.3	Grado de Respuesta del Solicitante.....	63
11.4	Reubicación Temporal Durante las Actividades de Construcción.....	63
11.5	Responsabilidades del Solicitante Durante la Construcción.....	64
11.6	Periodo de Cumplimiento	66

11.6.1	Periodo de Cumplimiento del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC.....	66
11.7	Recuperación.....	67
11.8	Ingresos del Programa	68
11.8.1	Circunstancias Especiales.....	68
12	Retiro Voluntario	69
13	Fraude, Despilfarro y Abuso	69
13.1	Reporte de fraude	69
14	Quejas.....	70
15	Apelaciones	71
16	Excepciones a las Políticas del Programa	72
17	Mantenimiento del Sitio Web de Viviendas Unifamiliares	72
18	Conflicto de Intereses.....	73
19	Ley de Reubicación Uniforme (URA)	73
20	Cierre	74
	Apéndice A - Definiciones	75
	Apéndice B: Políticas de la Ley de Reubicación Uniforme (URA)	78
0	Descripción general	78
1	Exenciones y Requisitos Alternativos	78
1.1	Reemplazo Uno por Uno	79
1.2	Sección 104(d) Ayuda de Reubicación	79
1.3	Pagos de Reemplazo de URA para Arrendatarios	79
1.4	Desplazamiento Debido a un Desastre Mayor	79
1.5	Plan de Ayuda de Reubicación y Antidesplazamiento Residencial (RARAP)	80
2	Requisitos Generales de Reubicación.....	81
2.1	Notificaciones de URA.....	81
2.1.1	Notificación de Información General (GIN).....	81
2.1.2	Notificación de No Desplazamiento – Sin Reubicación Requerida	82
2.1.3	Notificación de Elegibilidad – Reubicación Temporal	82
2.1.4	Notificación de Treinta (30) Días	83
2.1.5	Notificación de Regreso a la Vivienda	83
2.2	Reubicación Temporal	83
2.2.1	Gastos Elegibles.....	84
2.2.2	Gastos No Elegibles	85
2.3	Duración de Reubicación y Regreso a la Vivienda	85

3	Apelaciones de URA.....	86
---	-------------------------	----

Política de Versiones

Se realiza seguimiento a la tabla del historial de versiones (página i), con notas sobre los cambios de versión. También en esta tabla se realiza seguimiento a las fechas de cada publicación. Cambios sustanciales en este documento que reflejan un cambio de política darán lugar a la emisión de una nueva versión del documento. Por ejemplo, un cambio sustancial en la política después de la emisión de la Versión 1.0 resultaría en la emisión de la Versión 2.0, con un aumento del número de versión principal. Los cambios que no sean sustanciales, como redacciones y modificaciones de menor importancia, o la aclaración de la política existente, que no afectan la interpretación o aplicabilidad de la política, se incluirán en actualizaciones de versión menores indicadas por un aumento secuencial del número después del número de la versión principal (es decir, Versión 2.1, Versión 2.2, etc.).

Control de Cambios de la Política

Pueden ser necesarias clarificaciones, adiciones o eliminaciones en la política durante el curso del Programa para definir de manera más precisa las reglas mediante las que funcionará el Programa. Las decisiones de la política se documentarán y darán lugar a la revisión del documento en cuestión. A menos que se indique lo contrario, las revisiones de la política se aplican de manera prevista, quedando vigente en la fecha de aprobación del documento.

1 Introducción

Este documento sirve como las políticas y procedimientos del Programa para el Departamento de Comercio del Estado de North Carolina (NCDOC, por sus siglas en inglés, al igual que el resto de acrónimos en adelante), División de Revitalización Comunitaria (DCR) Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC (Programa) para unidades ocupadas por sus propietarios. Estas políticas y procedimientos se desarrollaron para servir de base para el Programa estatal de viviendas de recuperación de desastres y proporcionar orientación sobre la implementación del Programa que se ajuste a las normas y mejores prácticas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD). Este documento también puede servir de referencia para los propietarios, solicitantes y otras partes interesadas que deseen entender cómo operan estos Programas. Tenga en cuenta que estas políticas y procedimientos solo están destinados a abordar el Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC. Cada uno de los otros Programas de recuperación descritos en el Plan de Acción del Estado de North Carolina para los Fondos de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario - Recuperación de Desastres (CDBG-DR) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU. en Respuesta al Huracán Helene (“Plan de Acción”) se rige por su propio documento de políticas y procedimientos del Programa.

La Ley de Asignaciones Suplementarias de Ayuda Relacionada con Desastres, 2025 (Pub. L. 118-158, División B) (“Ley de Asignaciones”), aprobada el 21 de diciembre de 2024, asignó fondos para ayudar en la recuperación a largo plazo de desastres que se produjeron en 2023 y 2024.

HUD notificó al público las asignaciones de fondos asignados por la Ley de Asignaciones en un comunicado de prensa y en una notificación del Registro Federal, *Asignaciones para Recuperación de Desastres de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario e Implementación de la Notificación de Renuncias Consolidadas y Requisitos Alternativos de CDBG-DR (UN AAN)*, que se publicó en 90 FR 4759 el 16 de enero de 2025 (la “Notificación de Anuncio de Asignación”). La Notificación de Anuncio de Asignación somete las asignaciones a requisitos en una notificación del Registro Federal, *Solicitud Común, Renuncias y Requisitos Alternativos para Cesionario*s de Recuperación de Desastres de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario: La Notificación Universal publicada en 90 FR 1754 el 8 de enero de 2025, enmendada (la “Notificación Universal”).

El 19 de marzo de 2025, HUD publicó el Memorando 25-02 titulado, “Revisiones hechas a la Solicitud Común, Renuncias y Requisitos Alternativos para Cesionarios de Recuperación de Desastres de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario: La Notificación Universal publicada en el Registro Federal (90 FR 1754) y Aclaraciones sobre las Asignaciones para Recuperación de Desastres de Subvención en Bloques de Desarrollo Comunitario e Implementación de la Notificación de Renuncias Consolidadas y Requisitos Alternativos de CDBG - DR Publicada en el Registro Federal (90 FR 4759)”, que incluyó revisiones a la Notificación Universal para alinear los requisitos con las órdenes ejecutivas del Presidente.

El 31 de marzo de 2025, HUD publicó el Memorando 25-03 titulado, “Revisiones hechas a la Solicitud Común, Renuncias, Requisitos Alternativos para Cesionarios de Recuperación de Desastres de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario: La Notificación Universal publicada en el Registro Federal (90 FR 1754)”, para revisar dos secciones adicionales de la Notificación Universal para concordar con 2 C.F.R. 200.340 y una orden ejecutiva adicional.

En 2025, se asignó al Estado de North Carolina una Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario - Recuperación de Desastres (CDBG-DR) a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU. para abordar las necesidades de recuperación de desastres insatisfechas restantes en las áreas afectadas por el Huracán Helene en 2024. El Registro Federal Vol. 90, n.º 10 asignó un total de \$1,428,120,000 en fondos de recuperación de desastres al Estado de North Carolina. Los fondos de CDBG-DR asignados a North Carolina se han asignado a Programas de viviendas, revitalización económica, infraestructura y mitigación. Estos fondos se administrarán a través del DCR. DCR es la agencia responsable de rendir cuentas ante HUD de la administración de los fondos de CDBG-DR. DCR ha asignado \$807,354,000 millones de los fondos de CDBG-DR para el Programa de viviendas unifamiliares, que atenderá a unidades unifamiliares ocupadas por propietarios.

La evaluación de necesidades insatisfechas incluida en el Plan de Acción demostró una necesidad insatisfecha significativa relacionada con la reparación, reconstrucción o reemplazo de viviendas unifamiliares, tanto para las propiedades ocupadas por propietarios como para las ocupadas por arrendatarios en todos los condados afectados por el Huracán Helene en 2024. Los presupuestos del programa se determinaron basándose en la información recogida durante la evaluación de necesidades insatisfechas, como se describe en el Plan de Acción.

2 Descripción General del Programa

2.1 Descripción General del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC

El Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC proporciona ayuda para la vivienda a los solicitantes propietarios (Solicitantes Propietarios) ocupantes de viviendas unifamiliares elegibles afectados por el Huracán Helene en septiembre de 2024 (“evento calificado”). El Programa ayuda a los propietarios proporcionando fondos para reparar, reconstruir o reemplazar viviendas unifamiliares que sufrieron daños por el evento calificado. En ciertos casos, el Programa puede proporcionar a los solicitantes fondos para reembolsar las reparaciones ya terminadas. En la sección 8 puede encontrar más información sobre los tipos específicos de ayuda que puede proporcionar el Programa.

El Programa es administrado centralmente por NCDOC, División de Revitalización Comunitaria (DCR) y atiende a grupos familiares de ingresos bajos a moderados (LMI) afectados por el evento calificado en las veintinueve (29) áreas más afectadas y con dificultades (MID) designadas por el Estado y HUD, que incluyen: los condados de Alexander, Alleghany, Ashe, Avery, Buncombe, Burke, Caldwell, Catawba, Clay, Cleveland, Gaston, Haywood, Henderson, Jackson, Lincoln, Macon, Madison, McDowell, Mecklemburgo (solo código postal 28214) Mitchell, Polk, Rutherford, Surry, Swain, Transylvania, Watauga, Wilkes, Yadkin y Yancey.

Debido a limitaciones de fondos y otros factores, el Programa no puede garantizar ayuda a todos los propietarios interesados. Sin embargo, el Programa se esfuerza por atender a tantos habitantes de North Carolina como pueda con los fondos disponibles y priorizar la ayuda para los solicitantes en las áreas MID identificadas por HUD, con las áreas MID identificadas por el Estado teniendo una segunda prioridad.

Consulte la sección Prioridad del Programa para obtener más información sobre cómo se asignan las prioridades.

A los solicitantes que cumplan los requisitos de elegibilidad y otros requisitos del Programa explicados en las políticas y procedimientos del Programa se les pueden otorgar subvenciones para reparar/rehabilitar, reconstruir o reemplazar su propiedad dañada por el huracán en su lugar. Las concesiones máximas bajo el Programa también pueden incluir fondos para implementar acciones de mitigación y resiliencia, incluyendo elevación, restauración y mejora de carreteras y puentes de propiedad privada, y rehabilitación o reemplazo de puentes privados de acceso primario, que reducen el riesgo para los habitantes y protegen la inversión pública en las unidades reconstruidas. Fuera de la prioridad de reembolso, los fondos del Programa no se distribuirán directamente a los propietarios de vivienda, sino que los fondos se distribuirán a contratistas generales seleccionados por el Programa y se utilizarán para pagar el costo de las actividades de construcción. Los tipos de propiedad elegibles pueden incluir:

- Viviendas de madera construidas en sitio,
- Unidades de vivienda prefabricadas (MHU),
- Viviendas modulares,
- Otros tipos de residencia unifamiliar, incluyendo townhomes y condominios (solo para reparación/rehabilitación).

2.2 Propósito y Objetivo del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC

El propósito del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC es ayudar a los grupos familiares más vulnerables y afectados en las diecisiete (17) áreas MID de North Carolina designadas por HUD y doce (12) condados MID del Estado y abordar las necesidades de vivienda identificadas en la evaluación de necesidades insatisfechas. El objetivo principal del Programa es proporcionar viviendas decentes, seguras y sanitarias para los solicitantes elegibles.

El Programa se diseña para garantizar que las necesidades de vivienda de los grupos familiares con ingresos muy bajos, bajos y moderados se atiendan en la mayor medida posible. Con este fin, el Programa abordará los daños relacionados con el desastre e implementará mejoras de mitigación para reducir riesgos futuros para los residentes. Si bien el Programa no intenta reemplazar viviendas para que queden de manera “similar”, incorporará actividades de mitigación para hacer que las viviendas que reciben ayuda del Programa sean más resilientes frente a desastres futuros.

2.2.1 Programa de Viviendas Rápidas para Sobrevivientes sin Refugio (RUSH)

El Estado de North Carolina recibió un total de aproximadamente \$4,900,000 de HUD para el Programa de Viviendas Rápidas para Sobrevivientes sin Refugio (RUSH). El Estado ha agotado los fondos recibidos de esta fuente, que ayudaron a las personas y familias que sufrieron o estaban en riesgo de carecer de vivienda debido al huracán Helene. El Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC se basará en los fondos de RUSH recibidos de HUD que ayudan a familias y personas afectadas por el Huracán Helene proporcionando reparaciones, rehabilitación, reconstrucción y reemplazo de viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios.

2.2.2 Sistema de Administración de Concesión (SAM) y Verificaciones de Inhabilitaciones

DCR realizará verificaciones de inhabilitaciones y SAM según 2 C.F.R. § 200.214 para garantizar que los contratistas y subcontratistas sean elegibles para recibir fondos públicos. Los registros deben mantenerse de acuerdo con la concesión.

2.3 Objetivo Nacional

Todas las unidades de vivienda que reciban ayuda a través del Programa proporcionarán beneficios a las personas con Ingresos Bajos y Moderados (LMI) a través de viviendas (viviendas de LMI) o cumplirán los criterios de Necesidad Urgente (UN). Si bien el DCR no anticipa el uso generalizado del Objetivo Nacional de las Naciones Unidas en el marco del Programa, puede ser necesario, por ejemplo, en situaciones para garantizar la reconstrucción o rehabilitación de viviendas para determinadas poblaciones que están por encima del umbral de AMI del 80%; promover una recuperación más completa de las comunidades rurales pequeñas; o abordar otras anomalías que pudieran detener el suministro de ayuda a grupos familiares que carezcan de recursos para recuperarse de los impactos del Huracán Helene.

Para garantizar que el Programa cumpla con el Objetivo Nacional de HUD para beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados, DCR está implementando un proceso de solicitud diseñado para garantizar el cumplimiento de requisitos coincidentes de HUD que al menos: 1) El 80% de los fondos se gastan en las áreas MID identificadas por HUD; y 2) el 70% de los fondos se gastan en actividades que benefician a las personas con LMI. Teniendo en cuenta estos requisitos, DCR invitará primero a grupos familiares con solicitudes en las áreas MID identificadas por HUD y dará prioridad a esas solicitudes basándose en los ingresos del grupo familiar y posteriormente en las características descritas con más detalle en la Sección 3.4 más adelante.

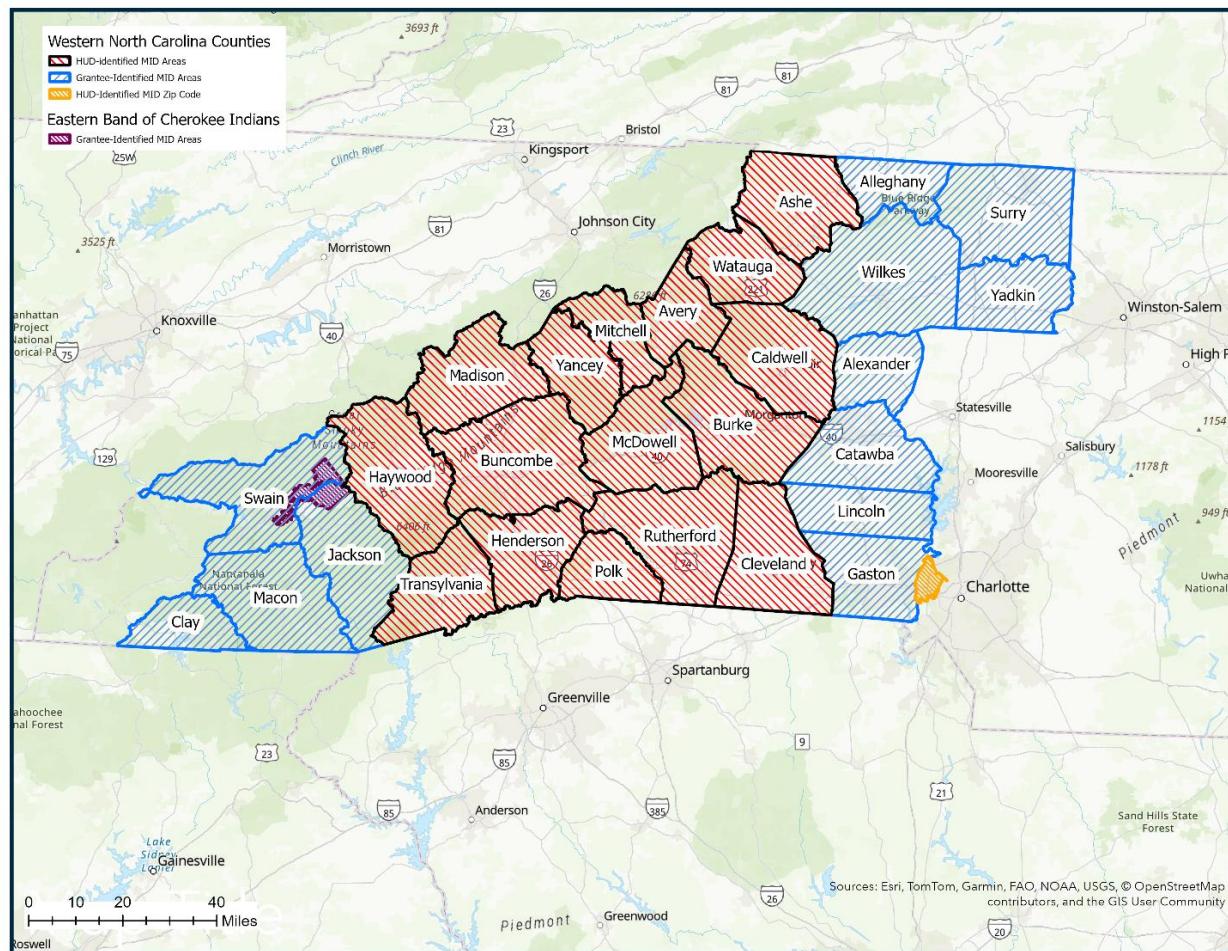
2.4 Actividades Elegibles

El Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC puede aprovechar completamente el rango completo de actividades aprobadas descritas en el Plan de Acción aprobado. Esto garantiza la alineación con las estrategias de vivienda estatales, permitiendo la implementación eficiente, el uso de recursos optimizados y la consistencia en todos los esfuerzos del Programa de Viviendas Unifamiliares.

2.5 Condados Elegibles

Para ser elegibles para participar en el Programa, las propiedades dañadas deben estar ubicadas en un condado identificado por el HUD o el Estado como Más afectado y con Dificultades (MID).

Los condados elegibles se muestran en el mapa y la tabla a continuación.



Condado	MID identificado por HUD o el Estado
Alexander	MID identificado por el Estado
Alleghany	MID identificado por el Estado
Ashe	MID identificado por HUD
Avery	MID identificado por HUD
Buncombe	MID identificado por HUD
Burke	MID identificado por HUD
Caldwell	MID identificado por HUD
Catawba	MID identificado por el Estado
Clay	MID identificado por el Estado
Cleveland	MID identificado por HUD
Gaston	MID identificado por el Estado
Haywood	MID identificado por HUD
Henderson	MID identificado por HUD
Jackson	MID identificado por el Estado
Lincoln	MID identificado por el Estado
Macon	MID identificado por el Estado

Condado	MID identificado por HUD o el Estado
Madison	MID identificado por HUD
McDowell	MID identificado por HUD
Mecklenburg (solo código postal 28214)	MID identificado por HUD
Mitchell	MID identificado por HUD
Polk	MID identificado por HUD
Rutherford	MID identificado por HUD
Surry	MID identificado por el Estado
Swain	MID identificado por el Estado
Transylvania	MID identificado por HUD
Watauga	MID identificado por HUD
Wilkes	MID identificado por el Estado
Yadkin	MID identificado por el Estado
Yancey	MID identificado por HUD

Tabla 1: Condados más afectados y con dificultades (MID) designados por HUD y el Estado

2.6 Límites de Concesión

La concesión máxima concedida para la rehabilitación, incluyendo las acciones de mitigación, de cualquier estructura unifamiliar ocupada por su propietario es de \$50,000. La concesión máxima concedida para reconstruir o reemplazar cualquier estructura, incluyendo las acciones de mitigación, es de \$450,000. Las concesiones máximas bajo el Programa pueden incluir fondos para implementar acciones de mitigación y resiliencia, incluyendo elevación, restauración y mejora de carreteras y puentes privados, para ayudar a proteger a los residentes y la inversión pública en las unidades reconstruidas o rehabilitadas. Las directrices de concesión adicionales incluyen las siguientes:

- Las propiedades de madera construidas en sitio califican para una concesión de reparación si el costo estimado para reparar/rehabilitar la estructura es inferior a \$50,000 o al 50% del valor de la estructura antes de la tormenta que se basa en las fichas de impuestos de los asesores fiscales de propiedades locales, lo que sea menor.
- Las propiedades de madera construidas en sitio califican para una concesión de reconstrucción si el costo estimado para reparar la estructura es igual o mayor de \$50,000 o del 50% del valor de la estructura antes de la tormenta, lo que sea menor.
- Las Unidades de Vivienda Prefabricada (MHU) califican para reparación si el costo estimado para reparar la unidad es inferior a \$25,000 y la unidad se fabricó en los últimos cinco (5) años (según el modelo del año de la unidad dañada y la fecha de la evaluación de daños).
- Las MHUs califican para reemplazo si el costo estimado para reparar la unidad es igual o mayor de \$25,000 o si la unidad se fabricó hace cinco (5) o más años (según el modelo del año de la unidad y la fecha de la evaluación de daños).
- A los propietarios de MHUs elegibles para reemplazo se les ofrecerá la opción de una reconstrucción en el sitio de su MHU si son dueños del terreno en el que se encuentra la MHU dañada, y si código local/zonificación/ordenanza permite una casa construida en el sitio.
- A los propietarios de propiedades en las que el terreno ya no sea factible para construir se les puede ofrecer una compra o una concesión de reubicación. En una reubicación, el tipo de concesión sería reconstrucción o reemplazo de MHU. El límite de concesión permanecería sin

cambios en \$450,000. Se exigiría a los Solicitantes obtener la propiedad de reubicación por su cuenta sin crear una acción de limitación de elección. Las condiciones del sitio que pueden activar una reubicación o concesión de compra pueden incluir, pero no se limitan a:

- Deslizamientos de tierra/estabilidad del suelo
- Daños a carreteras y/o puentes privados
- Condiciones ambientales
- Consideraciones de código y zonificación
- Lotes no edificables
- La concesión máxima para el reembolso de reparaciones, reconstrucción o reemplazo de viviendas unifamiliares dañadas por el Huracán Helene ocupadas por sus propietarios será igual a la concesión máxima de la reconstrucción de una estructura nueva que es de \$450,000. Para calificar para una concesión de reembolso, la construcción contratada por el propietario en la propiedad dañada por el huracán debe completarse antes de la fecha de envío de la solicitud y estar sujeta a los requisitos establecidos en la Sección 8.

DCR puede hacer excepciones a la concesión máxima cuando sea necesario para cumplir con las normas federales de accesibilidad o para acomodar razonablemente a personas con discapacidades. Las excepciones al límite de concesión se considerarán caso por caso de acuerdo con la Sección 17 de este documento.

3 Solicitud de admisión

Las solicitudes serán aceptadas por el Programa durante seis (6) meses, del 16 de junio de 2025 al 31 de diciembre de 2025. DCR puede ajustar el período de admisión según su criterio para adaptarse a las necesidades del Programa. Solo se considerará una (1) solicitud con ocupación del propietario por cada solicitante para el Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC. Los Solicitantes Propietarios solo pueden enviar una solicitud para el Programa por su residencia principal¹. Los que puedan calificar tanto para el Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC como para el Programa de Alquileres Pequeños, como Solicitante Propietario y Solicitante Arrendador, pueden enviar una (1) solicitud a cada Programa. La elegibilidad del programa para cada Programa se basará y determinará por las políticas y procedimientos de cada Programa.

Los propietarios de propiedades unifamiliares interesados en la ayuda pueden solicitar el Programa mediante los siguientes métodos.

- Completar una solicitud en línea en www.RenewNC.org
- Visitar cualquier Centro de Servicio del Programa en las direcciones a continuación. Todos los centros de servicios están abiertos de 8:00 a.m. a 6:00 p.m., de lunes a sábado². Pueden ofrecerse horas modificadas según las necesidades del Programa.

¹ Como se define en la sección 4.3.1

² Tenga en cuenta que los días festivos reconocidos por el Estado pueden afectar estos horarios.

Marion	Asheville	Boone
364 US Hwy 70	128 Bingham Rd.	379 New Market Blvd
Suite 3	Suite 875	Suite 1
Marion, NC 28752	Asheville, NC 28806	Boone, NC 28607

- Descargue la aplicación móvil “Renew NC Housing Program” en Google Play Store o en Apple App Store y siga las instrucciones proporcionadas, o
- Llame al 888-791-0207 para comunicarse con un Gerente de Casos.

Se exigirá a los Solicitantes completar una solicitud del Programa y proporcionar los documentos de soporte necesarios para la revisión de elegibilidad, verificación de ingresos y revisión de duplicación de beneficios. Toda la documentación enviada por el solicitante debe ser válida en el momento de la presentación. El proceso de solicitud requerirá que cada solicitante autorice al Programa a obtener datos de terceros firmando un formulario de consentimiento/liberación de responsabilidad. Los Gerentes de Casos recopilarán los documentos necesarios para determinar la elegibilidad y qué beneficios del Programa puede recibir el solicitante³.

Los Gerentes de Casos estarán disponibles en los Centros de Servicios del Programa, por teléfono y por correo electrónico para ayudar al solicitante a través del proceso de admisión y para responder las preguntas que sean necesarias. A cada solicitante se le asignará un Gerente de Casos específico. Cada Gerente de Casos tiene un correo electrónico directo y una línea telefónica mediante los que puede comunicarse con él/ella. A los Solicitantes se les proporciona información de contacto directo para el Gerente de Casos asignado a la solicitud. Alternativamente, el solicitante puede comunicarse con un representante del Programa utilizando la información general de contacto descrita en las viñetas anteriores.

Se proporcionarán varios métodos de comunicación estándar para garantizar que los solicitantes reciban información oportuna y exacta con respecto a sus solicitudes y al Programa.

Además de los métodos de comunicación directa identificados anteriormente con el personal de la Administración de Casos, los solicitantes también pueden comunicarse con el Programa mediante uno de los métodos indicados a continuación.

- Sitio web del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC: www.RenewNC.org
- Correo electrónico: HeleneRecovery@RenewNC.org
- Correo postal a: Renew NC Single-Family Housing Program
364 US Hwy 70
Suite 3
Marion, NC 28752

³ Puede encontrarse una lista completa de documentación requerida en la sección Requisitos de Elegibilidad de este manual.

3.1 Identificación del Solicitante

Todos los solicitantes propietarios ocupantes de su propiedad y miembros del grupo familiar de la vivienda ocupada por su propietario, mayores de dieciocho años (18) en el momento de la solicitud, deberán enviar una identificación con fotografía válida. No se aceptará identificación con foto vencida. Los formularios de identificación aceptados por el Programa son:

- Identificación con Fotografía Emitida por el Gobierno (Federal o Estatal);
- Licencia de conducir;
- Pasaporte;
- Carnet de Identificación Militar; o
- Certificado de Naturalización o Tarjeta de Residente Permanente.

Los miembros del grupo familiar menores de dieciocho (18) años también deben presentar pruebas de edad e identidad. Deben enviarse los certificados de nacimiento de todos los miembros del grupo familiar menores de dieciocho (18) años. Si un solicitante no puede presentar un certificado de nacimiento para un niño menor de edad, otros documentos como Licencia de Conducir, Pasaporte, Medicaid o beneficios de SNAP, Tarjeta de Seguridad Social, Tarjetas de Seguro y/o registros de inscripción escolar pueden considerarse de manera caso por caso, pero sin limitarse a estos.

3.2 Ciudadanía y Estatus Legal

North Carolina administrará el Programa de acuerdo con todas las restricciones y requisitos de inmigración aplicables, incluyendo los requisitos de elegibilidad y verificación que se aplican bajo el título IV de la Ley de Conciliación de Oportunidades Laborales y Responsabilidad Personal de 1996, enmendada (8 U.S.C. 1601-1646) (PRWORA) y cualquier requisito aplicable que HUD, el Fiscal General o los Servicios de Ciudadanía e Inmigración de EE.UU. puedan establecer de vez en cuando para cumplir con PRWORA. Sujeto a las excepciones proporcionadas por PRWORA, el Estado utilizará SAVE, o un sistema de verificación equivalente aprobado por el Gobierno Federal, para evitar que se proporcione cualquier beneficio público Federal a un extranjero no elegible que haya ingresado en los Estados Unidos ilegalmente o esté presente de otra manera ilegal en los Estados Unidos. El Programa ha determinado que debe confirmarse la condición de ciudadanía de todos y cada uno de los propietarios de registros de bienes inmuebles o unidades de vivienda manufacturada dañados, incluyendo todos los propietarios solicitantes/cosolicitantes y propietarios no solicitantes. Los formularios de documentación de ciudadanía aceptados por el Programa para los solicitantes y cosolicitantes⁴ son:

- Pasaporte o Tarjeta de Pasaporte estadounidenses
- Certificado de nacimiento
- Real ID que acredite la ciudadanía o la condición de extranjero calificado (Una licencia de conducir emitida por el estado que cumple con las normas de la Ley REAL ID).
- Certificado de nacionalización
- Tarjeta de residente permanente (Green Card)
- Documento de identificación militar o de veteranos para la persona que prestó servicios

⁴ El Formulario de Consentimiento de Copropietario y Cónyuge incluye la certificación de que la persona que firma el formulario es un ciudadano de los Estados Unidos o un extranjero calificado como se define en 8 U.S.C. 1641.

- Otra documentación de ciudadanía que pueda considerarse caso por caso.

3.3 Designados por los Solicitantes

Los Solicitantes pueden optar por designar a otras personas para que actúen en su nombre o para recibir información sobre la solicitud del Programa. Los Solicitantes pueden designar mediante un Poder, Cosolicitante, o Persona Designada para Comunicaciones, o cualquier combinación de estos, según criterio exclusivo del solicitante. Los requisitos y poderes de cada tipo de representante designado varían y se describen a continuación.

- **Poder Notarial:** Un Poder Notarial tiene que ver con alguien legalmente autorizado para actuar en nombre del solicitante. Los poderes otorgados a un Poder Notarial legalmente autorizado varían, según el documento de Poder debidamente ejecutado. El Programa no ayudará a los solicitantes a designar o garantizar un Poder Notarial, sino reconocerá los poderes de un Poder Notarial legal descritos en un documento de Poder presentado por el solicitante.
- **Cosolicitante:** Un Cosolicitante debe ser un adulto y copropietario de la propiedad dañada. Un Cosolicitante también debe ser miembro del grupo familiar de la propiedad dañada. Los Cosolicitantes tendrán la misma autoridad sobre la solicitud del Programa que el Solicitante. Si un Cosolicitante es designado por el Solicitante, los Cosolicitantes deben firmar todos los documentos del Programa con el Solicitante. Al Cosolicitante se le otorgará poder de decisión sobre la solicitud del Programa.
- **Copropietario:** Los Solicitantes que sean copropietarios de una propiedad y solicitantes casados deben enviar un formulario de Consentimiento de Copropietario/Cónyuge, firmado por todos los propietarios de la propiedad y sus cónyuges que no sean solicitantes/cosolicitantes para el Programa, en el que cada copropietario y cónyuge da su consentimiento para que el Programa afecte la propiedad dañada hasta la demolición y reconstrucción de la propiedad, si el solicitante califica para recibir ayuda. Cualquier copropietario que desee poder de decisión debe ser designado como Cosolicitante, sin embargo, los Solicitantes no están obligados a designar un Cosolicitante, sin importar si la propiedad dañada es propiedad conjunta.
- **Persona Designada para Comunicaciones:** Una persona designada para comunicaciones puede ser cualquier persona adulta que el solicitante desee designar como persona autorizada para recibir información sobre la solicitud del Programa del Solicitante. El Programa estará autorizado para compartir información con la Persona Designada para Comunicaciones, pero la Persona Designada para Comunicaciones no está autorizada para tomar ninguna decisión con respecto a la solicitud del Programa ni para afectar la solicitud del Programa en nombre del solicitante.

Cualquiera de las personas mencionadas, si está debidamente designada por el solicitante, puede asistir como representante del solicitante en las inspecciones del Programa, si el solicitante no puede o no quiere asistir. Sin embargo, solo una persona con Poder Notarial debidamente autorizado para hacerlo puede firmar documentos, hacer acuerdos o tomar decisiones, o actuar de otra manera unilateralmente en nombre de un solicitante.

3.4 Certificaciones del Solicitante Requeridas

Como parte del proceso de solicitud del Programa, cada solicitante debe firmar una Declaración de Reconocimientos y Consentimiento. La declaración de Reconocimientos y Consentimiento incluye los siguientes reconocimientos y autorizaciones. La tabla a continuación describe las certificaciones

requeridas, una descripción del contenido de la certificación, y qué tipo o tipos de solicitantes deben firmar la certificación.

Certificación	Descripción General
Divulgación de Información	Autorización del solicitante para compartir y recibir información personal de terceros en relación con el Programa y para el progreso de su caso a través del Programa
Derecho de Entrada	Autorización del solicitante para el Programa para acceder a la propiedad dañada durante toda la vigencia de la solicitud
Certificación de Veracidad	Afirmación del Solicitante de que toda la información proporcionada en la solicitud es exacta
Acuerdo de Subrogación	Afirmación del Solicitante de que cualquier fondo recibido para el mismo propósito que los fondos proporcionados bajo el Programa después de proporcionar ayuda a través del Programa debe ser devuelto a DCR
Suspensión de Obra de Construcción	Acuerdo del Solicitante de detener todas las obras de construcción en la propiedad dañada y no tomar ninguna acción que limite la elección después de la fecha de solicitud del Programa.
Cumplimiento de Ley de Reubicación Uniforme	Acuerdo del Solicitante para cumplir con las disposiciones de la Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y Ayuda de Reubicación Uniforme de 1970 (URA)
Declaración de Conflicto de Intereses	Informe de relación del Solicitante con cualquier servidor público, empleado, agente, asesor, funcionario, funcionario elegido o funcionario designado de DCR, o de cualquier agencia pública designada, o de subreceptores que estén recibiendo fondos bajo el Programa CDBG-DR (colectivamente, "Servidor Público") y la naturaleza de dicha relación. Los Solicitantes que no tengan ninguna relación con Servidores Públicos deben informar que no existe dicha relación.

Tabla 2: Certificaciones del Solicitante Recogidas en la Admisión

3.5 Orden de Ayuda (Prioridad)

De acuerdo con el Plan de Acción, el Programa dará prioridad a la revisión de los solicitantes propietarios ocupantes basándose en los siguientes factores:

Fase	Prioridad	Estado MID	Porcentaje de AMI	Es cualquier miembro del grupo familiar: ¿Menor de 18 años, mayor de 62, discapacitado o tiene necesidades de accesibilidad?
Fase 1	1	HUD	<60%	Sí
Fase 1	2	HUD	<60%	No
Fase 1	3	Estado	<60%	Sí
Fase 1	4	Estado	<60%	No

Fase 2	1	HUD	60-80%	Sí
Fase 2	2	HUD	60-80%	No
Fase 2	3	Estado	60-80%	Sí
Fase 2	4	Estado	60-80%	No
Fase 3	1	HUD	<80% de Reembolso	No
Fase 3	2	Estado	<80% de Reembolso	No
Fase 4	1	HUD	81-120% de AMI	N/A
Fase 4	2	Estado	81-120% de AMI	N/A

Para ser considerado como un grupo familiar con miembro o miembros discapacitados en el grupo familiar, el solicitante debe llenar un Formulario de Verificación de Discapacidad. El formulario de Verificación de Discapacidad requiere que el solicitante documente la discapacidad mediante uno de los siguientes métodos aceptables:

1. Un representante del Programa puede verificar una discapacidad visible como un solicitante/miembro del grupo familiar en silla de ruedas o un solicitante/miembro del grupo familiar que utiliza la ayuda de una andadera.
2. Recibo de Beneficios Federales por Discapacidad documentados por el solicitante proporcionando carta/documentación de Beneficios de Discapacidad de la Seguridad Social o documentados por la Administración de Veteranos (VA);
3. Certificación de un profesional médico;
4. Presentación de un cartel de discapacidad emitido por el gobierno; o
5. Exención de Vivienda de North Carolina que muestra que el solicitante está discapacitado.
6. Autocertificación de discapacidad

Para propósitos de asignación de prioridad para el miembro o miembros del grupo familiar dependientes por edad, la edad se determinará en el momento en que se envía una solicitud. Los Solicitantes y sus grupos familiares no pueden cambiar su prioridad de “entrar” o “salir” por edad. Por ejemplo, si un grupo familiar reúne los requisitos como prioridad debido a que un miembro del grupo familiar tiene diecisiete años (17) al momento de enviar la solicitud, la designación de prioridad se mantendrá a lo largo de toda la vigencia del Programa. La prioridad no vence cuando el miembro del grupo familiar cumpla dieciocho (18). De manera similar, si un miembro del grupo familiar tenía menos de sesenta y dos (62) años al momento de la solicitud, pero cumple sesenta y dos (62) años antes del cierre de la solicitud, no se le asignará prioridad al momento de cumplir los sesenta y dos (62) años.

4 Requisitos de Elegibilidad

4.1 Requisitos de Elegibilidad

El Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC (Programa) ayudará a las unidades de vivienda ocupadas por sus propietarios. Un propietario de una propiedad unifamiliar ocupada por el dueño que era dueño de la propiedad en el momento del evento calificado puede ser elegible para la ayuda. Todos

los solicitantes serán evaluados en cuanto a su elegibilidad para garantizar el cumplimiento de los requisitos del Programa.

Los Solicitantes deberán proporcionar información completa y exacta con respecto a su composición del grupo familiar, ingresos del grupo familiar y otros criterios de elegibilidad. La falta de divulgación de información exacta y completa (incluyendo la falta de proporcionar la documentación necesaria) puede provocar que el solicitante sea considerado no elegible para la ayuda.

Si un Solicitante recibe un beneficio del Programa y se descubre que ha presentado información fraudulenta, inexacta y/o incompleta para parecer elegible para el Programa, entonces puede exigirse que haga la restitución completa al Estado de North Carolina, incluyendo honorarios administrativos, costos de construcción y otros costos.

Todos los solicitantes del Programa deben demostrar el cumplimiento de todos los criterios de elegibilidad.

Los Solicitantes Propietarios Individuales que soliciten ayuda para el Programa deben cumplir todos los siguientes criterios:

- Debe ser ciudadano o residente permanente legal en los Estados Unidos
- Debe haber sido propietario de la propiedad dañada al momento del Huracán Helene, 27 de septiembre de 2024 y aún debe ser propietario de la propiedad.
- Debe haber ocupado la vivienda como residencia principal en el momento del Huracán Helene, 27 de septiembre de 2024.
- La propiedad dañada por el huracán debe estar ubicada dentro de una de las áreas más afectadas y con dificultades (MID) identificadas por HUD o el estado.
- La propiedad debe tener daños no reparados o, en caso de reembolso, daños sufridos como resultado del Huracán Helene.
- La propiedad dañada por el huracán debe ser de un tipo de estructura elegible.
- Debe estar al día con sus impuestos de la propiedad o con un plan de pago en buena condición.
- Si hay una hipoteca sobre la propiedad, la hipoteca debe estar en buena situación; y
- El grupo familiar del Solicitante debe calificarse como de ingresos bajos a moderados, con un ingreso combinado anual del grupo familiar de no más del 120% del Ingreso Promedio del Área, ajustado para el tamaño de la familia.

El Programa determinará la elegibilidad basándose en una combinación de información y documentos proporcionados por el solicitante y la información verificada independientemente por el Programa.

La siguiente tabla incluye los criterios de elegibilidad para Solicitantes Propietarios, junto con los documentos que el solicitante debe presentar para cada criterio. Se anotan como tales los criterios de elegibilidad que el Programa verificará independientemente.

Criterio de Elegibilidad	Documentos Requeridos
Debe ser ciudadano de los Estados Unidos de acuerdo con la Orden Ejecutiva 14218-Subsidio	Los propietarios y copropietarios, incluidos los cónyuges, deben proporcionar uno (1) de los siguientes elementos para demostrar la ciudadanía:

Criterio de Elegibilidad	Documentos Requeridos
de Contribuyente Final de Fronteras Abiertas.	<ul style="list-style-type: none"> • Pasaporte o Tarjeta de Pasaporte estadounidenses • Certificado de nacimiento • Real ID que acredite la ciudadanía o la condición de extranjero calificado (Una licencia de conducir emitida por el estado que cumple con las normas de la Ley REAL ID) • Certificado de nacionalización • Tarjeta de residente permanente (Green Card) • Documento de identificación militar o de veteranos para la persona que prestó servicios
Debe haber sido propietario o copropietario de la propiedad dañada en el momento del Huracán Helene. El Solicitante aún debe poseer la propiedad para recibir ayuda.	<p>Uno (1) de los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Escritura • Estado de cuenta de la hipoteca (Declaración de hipoteca en o antes del momento de la tormenta y estado de cuenta actual de la hipoteca) • Título (solo para MHUs de propiedad personal) • Testamento legalizado • Orden o sentencia judicial por la que se concede la propiedad • Factura de impuestos de MHU • Declaración Jurada de Retiro de Casa Prefabricada de Archivos de Registro de Vehículos • Declaración de Intención de Adhesión • Aprobación de Préstamo • Fichas de Impuestos de la Propiedad • Otros documentos que puedan considerarse caso por caso
Debe haber ocupado la vivienda como residencia principal en el momento del evento calificado.	<p>Exención de vivienda a la dirección de la propiedad dañada por el huracán en 2024, que era el año del evento calificado</p> <p>O, cualquiera de los dos (2) siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carta de concesión de FEMA IA para la dirección de la propiedad dañada por daños causados por el Huracán Helene. • Carta de concesión de Préstamo para Vivienda Afectada por Desastre de SBA para la dirección de la propiedad dañada por los daños causados por el Huracán Helene. • Licencia de conducir o tarjeta de identificación expedida por el estado que muestre la dirección de la propiedad dañada; expedida antes de la fecha del huracán y que expire después. • Factura de servicios públicos dirigida al solicitante a la dirección de la propiedad dañada que muestre que los servicios se suministraron en el mes anterior o en el mes del desastre (debe

Criterio de Elegibilidad	Documentos Requeridos
	<p>indicar el uso de servicios públicos por parte del grupo familiar durante el período de tiempo previo al huracán).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Factura de tarjeta de crédito o estado de cuenta bancaria enviado al solicitante a la dirección de la propiedad dañada en el mes anterior o en el mes del desastre. • Documentos de seguros que indiquen la residencia principal en 2024, tal como la aprobación de parte de un propietario de vivienda. • Declaraciones del empleador, incluyendo talones de pago y documentos de empleo similares (deben estar fechados en el mes anterior o en el mes del desastre) • Otros documentos que puedan considerarse caso por caso
La propiedad está ubicada en un Área MID identificada por HUD o por el Estado.	<p>Verificada por el Programa utilizando la dirección de la propiedad dañada por el huracán y mapas SIG, si es necesario</p>
La propiedad tiene daños sufridos por el Huracán Helene.	<p>Verificado por el Programa mediante una Evaluación de Daños.</p> <p>O</p> <p>Si es imposible verificar los daños causados por la tormenta mediante una evaluación de daños del Programa, como en los casos en que se ha demolido la propiedad dañada por el huracán, se puede exigir al solicitante que proporcione pruebas de los daños causados por la tormenta, que pueden incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carta de concesión de FEMA IA para la dirección de la propiedad dañada por daños causados por el Huracán Helene. • Carta de concesión de Préstamo para Vivienda Afectada por Desastre de SBA para la dirección de la propiedad dañada por los daños causados por el Huracán Helene. • Reclamación al seguro señalando daños en la dirección de la propiedad dañada causados por el Huracán Helene. • Sellada con fecha, fotos a color de los daños por la tormenta en la dirección de la propiedad dañada; o • Otros documentos que puedan considerarse caso por caso

Criterio de Elegibilidad	Documentos Requeridos
La propiedad dañada por el huracán debe ser de un tipo de estructura elegible.	<p>Verificado por el Programa mediante una Evaluación de Daños.</p> <p>O</p> <p>Si es imposible verificar el tipo de estructura mediante una evaluación de daños del Programa, como en los casos en que se ha demolido la propiedad dañada por el huracán, se puede exigir al solicitante que proporcione pruebas de los daños causados por la tormenta, que pueden incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Información previa a la tormenta sobre el tipo de estructura de la oficina del tasador de la propiedad. • Sellada con fecha, fotos a color de la dirección de la propiedad dañada; o • Otro documento considerado caso por caso
Impuestos de la Propiedad al Día	<p>Los documentos aceptables pueden incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prueba proveniente del asesor fiscal de impuestos de la propiedad pagados en su totalidad al momento de la solicitud; o • Prueba de un plan de pago en buena condición al momento de la solicitud
Si hay una hipoteca sobre la propiedad, la hipoteca debe estar en buena condición.	<p>Estado de cuenta más reciente de la hipoteca, en el momento de la solicitud, que muestra que no hay ningún atraso</p>
El grupo familiar es de ingresos bajos a moderados⁵.	<p>Se requiere prueba de ingresos para el solicitante y todos los miembros del grupo familiar mayores de 18 años. La prueba de ingresos requerida varía según el tipo de ingresos y ganancias individuales. Los documentos requeridos para demostrar los ingresos de las fuentes de ingresos más comunes son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Declaración de impuestos del año más reciente O, si la declaración de impuestos no está disponible: • Todos los talones de pago de los últimos noventa (90) días o formulario W-2 actual, según la frecuencia de pago a continuación. <ul style="list-style-type: none"> ○ Si se paga semanalmente, los doce (12) talones de pago más recientes ○ Si se paga quincenalmente, los seis (6) talones de pago más recientes

⁵ Para obtener más información sobre cómo se calculan los ingresos del grupo familiar, consulte la Sección de Verificación de Ingresos del Grupo Familiar de esta guía.

Criterio de Elegibilidad	Documentos Requeridos
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Si se paga mensualmente, los tres (3) talones de pago más recientes ● Jubilación/Seguridad Social: <ul style="list-style-type: none"> ○ Estados de Cuenta Bancaria de los últimos tres (3) meses (solo beneficios de la Seguridad Social y pensión), ○ Carta de Beneficio de Seguridad Social (incluyendo los subsidios pagados a menores de edad), ○ Carta Actualizada de Subsidios de Pensión/Jubilación (si es aplicable), o formulario 1099 del año anterior, o ○ Carta Actualizada de Pago de Anualidad (si es aplicable), o formulario 1099 del año anterior. ● Ingresos de Empleo por Cuenta Propia: Declaración de impuestos más reciente (1040 o 1040A), Formularios W-2; o estados de ganancias y pérdidas del presente año. ● Ingresos por Renta: Contratos de arrendamiento actualizados ● Subsidios por Desempleo: Carta actualizada de subsidios con la cantidad total del subsidio. ● Pensión Alimenticia/Manutención Conyugal por Orden Judicial: Copia de la documentación de la orden judicial. ● Intereses y Dividendos Gravables (incluyendo montos recibidos por, o en nombre de, menores). ● Otros Ingresos Gravables: (Ingresos en efectivo, propinas, etc.) Una declaración escrita del solicitante o del empleador del solicitante verificando el monto de las contribuciones en efectivo recibidas ● Sin Ingreso: Los miembros adultos del grupo familiar que no obtengan ingresos deberán presentar una Certificación de No Recibir Ingresos.

Tabla 3: Método o métodos aceptados de verificación de criterios de elegibilidad para Solicitantes Propietarios y Solicitantes Arrendadores

Cada criterio de elegibilidad se describe más adelante en las secciones siguientes.

4.2 Requisitos de Ciudadanía y Estatus Legal

North Carolina administrará el Programa de acuerdo con todas las restricciones y requisitos de inmigración aplicables, incluyendo los requisitos de elegibilidad y verificación que se aplican bajo el título IV de la Ley de Conciliación de Oportunidades Laborales y Responsabilidad Personal de 1996, enmendada (8 U.S.C. 1601-1646) (PRWORA) y cualquier requisito aplicable que HUD, el Fiscal General o los Servicios de Ciudadanía e Inmigración de EE.UU. puedan establecer de vez en cuando para cumplir con PRWORA. Sujeto a las excepciones proporcionadas por PRWORA, el Estado utilizará SAVE, o un sistema de verificación equivalente aprobado por el Gobierno Federal, para evitar que se proporcione cualquier beneficio público Federal a un extranjero no elegible que haya ingresado en los Estados Unidos ilegalmente o esté presente de otra manera ilegal en los Estados Unidos. El Programa ha determinado

que debe confirmarse la condición de ciudadanía de todos y cada uno de los propietarios de registros de bienes inmuebles o unidades de vivienda manufacturada dañados, incluyendo todos los propietarios solicitantes/cosolicitantes y propietarios no solicitantes.

El solicitante o cosolicitante del Programa puede cumplir los requisitos del Programa sobre ciudadanía o inmigración proporcionando cualquiera de los documentos a continuación.

- Pasaporte o Tarjeta de Pasaporte estadounidenses
- Certificado de nacimiento
- Real ID que acredite la ciudadanía o la condición de extranjero calificado (Una licencia de conducir emitida por el estado que cumple con las normas de la Ley REAL ID).
- Certificado de nacionalización
- Tarjeta de residente permanente (Green Card)
- Documento de identificación militar o de veteranos para la persona que prestó servicios

Si el solicitante es un inmigrante y no puede proporcionar ninguna de las referencias de documentación anteriores, el Programa confirmará la presencia legal a través del Programa SAVE y conservará la documentación de SAVE en los archivos de elegibilidad.

Se exigirá a los copropietarios que certifiquen su condición de ciudadano estadounidense o extranjero residente legal en el Formulario de Consentimiento de Copropietario y Cónyuge.

Otra documentación de ciudadanía que pueda considerarse caso por caso.

4.3 Requisitos de Pertenencia

4.3.1 Descripción General de la Propiedad

Para calificar para el Programa, los solicitantes deben demostrar que eran propietarios de la propiedad en el momento del evento calificado en septiembre de 2024 y actualmente deben ser propietarios de la propiedad dañada⁶.

Los solicitantes deben aceptar no vender ni transferir la propiedad, ni ningún interés en ella, hasta después de la finalización del período de cumplimiento del Programa. Los Solicitantes deben notificar al Programa antes de cualquier transferencia de la propiedad si esa transferencia se produce antes del final del período de cumplimiento. Puede encontrar más información sobre el período de cumplimiento del Programa en la sección 11.6 Periodo de Cumplimiento de este documento. A continuación se presenta una breve descripción de los períodos de cumplimiento para los solicitantes propietarios ocupantes de su propiedad:

⁶ Se puede considerar una excepción por DCR en caso de que un solicitante haya vivido en la vivienda como residencia principal en el momento del evento calificado y posteriormente herede la propiedad debido al fallecimiento del propietario en el momento del evento calificado. Para ser considerado, se exigiría a un solicitante demostrar la residencia tanto en el momento de la tormenta como actualmente y la pertenencia, así como otros requisitos de elegibilidad.

- Los Solicitantes Propietarios que reciben ayuda para su residencia principal deben aceptar poseer y utilizar la vivienda atendida por el Programa como residencia principal durante un **período de tres (3) años después de la finalización de la construcción.**

4.3.2 Documentos de Pertenencia - Estructuras de Madera Construidas en Sitio

La prueba de pertenencia se puede establecer con los siguientes documentos:

- Escritura
- Estado de cuenta de la hipoteca (Declaración de hipoteca en o antes del momento de la tormenta y estado de cuenta actual de la hipoteca)
- Testamento legalizado
- Orden o sentencia judicial por la que se concede la propiedad; o
- Otros documentos que puedan considerarse caso por caso

4.3.3 Requisitos de Pertenencia de MHU

Los Solicitantes Propietarios que soliciten ayuda para una MHU deben establecer tanto la pertenencia de la MHU al momento del evento calificado como la pertenencia actual de la unidad dañada. Si bien los propietarios de MHU no tienen que demostrar prueba de pertenencia de la tierra para ser elegibles, los propietarios de MHU deben demostrar que tienen derecho legal a ocupar la tierra y que el propietario del terreno consiente en la demolición y reemplazo de la unidad o en la reparación de la unidad por parte del Programa en el terreno del propietario, si el solicitante reúne los requisitos para recibir ayuda. Se debe proporcionar el derecho legal o permiso durante un mínimo de tres (3) años después de la finalización de la construcción.

Si el solicitante no es propietario del terreno y el propietario del terreno no está dispuesto a proporcionar su consentimiento para reemplazar la unidad en el terreno, el Programa puede discutir las opciones de reubicación con el solicitante.

El permiso del propietario del terreno debe proporcionarlo el propietario del terreno, que debe ser confirmado por uno de los siguientes documentos:

- Escritura
- Estado de cuenta de la hipoteca (Declaración de hipoteca en o antes del momento de la tormenta y estado de cuenta actual de la hipoteca)
- Testamento legalizado
- Orden o sentencia judicial por la que se concede la propiedad; o
- Otros documentos que puedan considerarse caso por caso
- Fichas de Propiedad

La identidad del propietario de terreno se confirmará proporcionando un formulario de consentimiento del propietario de terreno completado y notariado.

4.3.3.1 Documentos Requeridos de Pertenencia de MHU

La prueba de pertenencia de MHU se puede establecer con los siguientes documentos:

- Título de la Propiedad.

- Factura de Venta que muestre el nombre del solicitante como propietario antes de la fecha de la tormenta.
- Título de propiedad de los registros de terreno del condado que muestren la pertenencia de MHU;
 -
- Certificado emitido por el Estado que muestra el nombre del solicitante como propietario.
- Factura de impuestos de MHU
- Declaración Jurada de Retiro de Casa Prefabricada de Archivos de Registro de Vehículos
- Declaración de Intención de Adhesión
- Aprobación de Préstamo
- Fichas de Impuestos de la Propiedad

4.3.4 Fideicomiso

Si algún porcentaje de la propiedad dañada fue transferido al solicitante a través de un fideicomiso familiar por el propietario anterior de la propiedad, una copia del documento del Fideicomiso que haya sido registrado en el Registro de Escrituras satisfará el requisito de pertenencia.

4.3.5 Actividades de Autorización de Titularidad

Los Solicitantes con interés de pertenencia en una propiedad que no puedan proporcionar los documentos de pertenencia aceptables descritos en esta guía debido a problemas de herencia o testamento se les pueden otorgar hasta un (1) año a partir de la fecha de solicitud para resolver los defectos de titularidad relacionados con el testamento y/o herencia y proporcionar al Programa un documento aceptable para demostrar la pertenencia. Si un solicitante no puede resolver suficientemente los problemas de pertenencia en el transcurso de **un (1) año a partir de la presentación de la solicitud**, el caso se considerará inelegible por falta de prueba suficiente de pertenencia de la propiedad dañada por el huracán. El Programa no reservará la posición de un solicitante en el Programa mientras se realizan las actividades de autorización de titularidad. El Programa puede agotar los fondos disponibles mientras los solicitantes trabajan para resolver los problemas de titularidad.

4.3.6 Fallecimiento de un Solicitante Propietario

Si un Solicitante Propietario falleciera después de presentar la solicitud del Programa, pero antes de comenzar la construcción, el heredero del Solicitante Propietario puede ser considerado elegible para recibir la ayuda por parte del Programa si:

- El heredero es un miembro del grupo familiar indicado en la solicitud; y
- El heredero puede demostrar la pertenencia actual de la propiedad dañada por el huracán mediante uno de los métodos aceptados descritos en esta sección en el transcurso de un año a partir de la fecha del fallecimiento del solicitante propietario; y
- El heredero cumple todos los otros requisitos de elegibilidad.

Si es identificado como heredero-miembro del grupo familiar no elegible, se cerrará la solicitud. Si un Propietario Ocupante de Su Propiedad falleciera después de que la construcción del Programa haya comenzado en su propiedad como se determina por la emisión de una Notificación de Continuar (NTP) al Contratista General del Programa (GC), el Programa completará la construcción de la propiedad.

4.4 Residencia Principal

Los Solicitantes Propietarios deben proporcionar documentación que establezca que ocuparon la propiedad dañada como residencia principal a partir de la fecha del evento calificado el 27 de septiembre de 2024. El Programa define “residencia principal” como la vivienda donde una persona vive la mayor parte del año y considera su dirección permanente. Los factores clave incluyen el tiempo que pasó allí, la dirección en documentos oficiales como licencias de conducir y declaraciones de impuestos. Una persona solo puede tener una residencia principal a la vez. Propiedades que sirven como segunda vivienda al momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles.

4.4.1 Documentos Requeridos

Los documentos proporcionados para demostrar la residencia principal deben incluir el nombre del solicitante o del cosolicitante, la fecha adecuada para demostrar la residencia al momento del Huracán Helene, y la dirección de la propiedad dañada. Los documentos aceptables incluyen:

- Exención de vivienda a la dirección de la propiedad dañada por el huracán en 2024, que era el año del evento calificado; o
- Cualquiera de las dos (2) siguientes:
 - Carta de concesión de FEMA IA para la dirección de la propiedad dañada por daños causados por el Huracán Helene (podrían ser verificados mediante los datos proporcionados por FEMA a DCR).
 - Carta de concesión de Préstamo para Vivienda Afectada por Desastre de SBA para la dirección de la propiedad dañada por los daños causados por el Huracán Helene (podrían ser verificados mediante los datos proporcionados por FEMA a DCR).
 - Licencia de conducir o tarjeta de identificación expedida por el estado que muestre la dirección de la propiedad dañada; expedida antes de la fecha del huracán y que expire después.
 - Facturas de servicios públicos dirigidas al solicitante a la dirección de la propiedad dañada que muestren que los servicios se suministraron en el mes anterior o en el mes del desastre (deben indicar el uso de servicios públicos por parte de la familia durante el período de tiempo previo al huracán).
 - Factura de tarjeta de crédito o estado de cuenta bancaria enviado al solicitante a la dirección de la propiedad dañada en el mes anterior o en el mes del desastre.
 - Documentos de seguros que indiquen la residencia principal en el año 2024, tal como la aprobación de parte del propietario de vivienda.
 - Declaraciones de los empleados, incluyendo talones de pago y documentos de empleo similares fechados en el mes precedente o del mes del desastre
 - Otros documentos que puedan considerarse caso por caso

El Programa revisará y evaluará toda la documentación disponible en conjunto y determinará la residencia principal basándose en la demostración de consistencia del solicitante en toda la variedad de documentación proporcionada. Si se encuentran inconsistencias en la documentación en la información provista o mediante registros públicos disponibles, es posible que la solicitud no avance en el proceso de elegibilidad hasta que las inconsistencias sean resueltas por el solicitante. Todos los solicitantes al Programa tienen la carga de la prueba de proporcionar evidencia consistente para probar la residencia

principal en el momento del desastre. En caso de hacinamiento, la administración de casos puede solicitar documentos de residencia primaria al miembro o miembros adicionales del grupo familiar.

4.5 La Propiedad Debe Estar Ubicada en un Condado Elegible

Para ser elegible, la propiedad debe estar ubicada en un área identificada por HUD o el Estado como Más afectada y con Dificultades (MID). El Programa verificará la ubicación de la propiedad utilizando la dirección de la propiedad y las coordenadas/mapas GIS, si es necesario.

Las áreas elegibles se muestran abajo en la tabla a continuación.

Condado	MID identificado por HUD o el Estado
Alexander	MID identificado por el Estado
Alleghany	MID identificado por el Estado
Ashe	MID identificado por HUD
Avery	MID identificado por HUD
Buncombe	MID identificado por HUD
Burke	MID identificado por HUD
Caldwell	MID identificado por HUD
Catawba	MID identificado por el Estado
Clay	MID identificado por el Estado
Cleveland	MID identificado por HUD
Gaston	MID identificado por el Estado
Haywood	MID identificado por HUD
Henderson	MID identificado por HUD
Jackson	MID identificado por el Estado
Lincoln	MID identificado por el Estado
Mecklenburg (solo código postal 28214)	MID identificado por HUD
Macon	MID identificado por el Estado
Madison	MID identificado por HUD
McDowell	MID identificado por HUD
Mitchell	MID identificado por HUD
Polk	MID identificado por HUD
Rutherford	MID identificado por HUD
Surry	MID identificado por el Estado
Swain	MID identificado por el Estado
Transylvania	MID identificado por HUD
Watauga	MID identificado por HUD
Wilkes	MID identificado por el Estado
Yadkin	MID identificado por el Estado
Yancey	MID identificado por HUD

Tabla 4: Condados más afectados y con dificultades (MID) designados por HUD y el Estado

4.6 La Propiedad Tiene Daños Sufridos por la Tormenta

Para ser elegible para la ayuda, la propiedad en cuestión debe tener daños sufridos como resultado del Huracán Helene. El Programa intentará verificar los daños provocados por la tormenta mediante una evaluación de daños a la propiedad. En caso de que una evaluación de daños no pueda demostrar daños por la tormenta, como en los casos en que la estructura dañada esté demolida al momento de la inspección, el solicitante debe enviar documentación para demostrar los daños sufridos por la propiedad como resultado del Huracán Helene.

4.7 Tipo de Estructura

4.7.1 Tipo de Estructuras Elegibles

Para ser elegible para la ayuda, la propiedad debe ser un tipo de estructura elegible. Tipos de estructuras elegibles incluyen:

- Viviendas unifamiliares (1 unidad) construidas en sitio
- Unidades de Vivienda Prefabricadas (MHUs)
- Los condominios y townhomes solo pueden ser elegibles para rehabilitación o reparación si el solicitante es propietario de la unidad y solo está solicitando ayuda para una unidad en esa edificación

4.7.2 Estructuras No Elegibles

Los siguientes tipos de estructuras no son elegibles para la ayuda:

- Unidades de vivienda bifamiliar, vivienda triple, vivienda cuádruple;
- Los garajes, cobertizos y dependencias no anexas a la unidad de vivienda principal no son elegibles para reparación, sino solo pueden ser elegibles para demolición, como parte de un proyecto elegible, si se considera un peligro para la seguridad o en el camino de las actividades de construcción propuestas. Los garajes, cobertizos y dependencias no se considerarán actividades independientes. Las mejoras deben estar permanentemente anexas a la estructura de vivienda principal
- Los vehículos recreativos y las casas rodantes utilizados como residencia no son elegibles para el Programa
- Las casas flotantes utilizadas como residencia no son elegibles para el Programa
- Viviendas secundarias
- Propiedades en alquiler por temporada, a corto plazo y vacacionales
- Unidades de vivienda ubicadas donde la ayuda federal no está permitida por reglamento federal, incluyendo canales de inundación, o dentro de una unidad del Sistema de Recursos de Barreras Costeras
- Propiedades con hipotecas morosas, impuestos atrasados de la propiedad inmobiliaria, o propiedades que están sujetas a procedimientos de bancarrota o ejecución hipotecaria; y
- Propiedades ubicadas en sitios con condiciones extraordinarias del sitio que se determina que no son factibles para la demolición y reconstrucción o reemplazo. Las condiciones extraordinarias del sitio pueden incluir, entre otras, propiedades que no son accesibles ni adecuadas para la construcción debido a la erosión del suelo u otros factores ambientales, propiedades que el Programa determina que no pueden reconstruirse por un costo dentro de la concesión máxima, propiedades con consideraciones ambientales o de conservación histórica, propiedades donde

los códigos de construcción locales prohíben los alcances de trabajo del Programa, o propiedades ubicadas en una inundación

4.8 Impuestos de la Propiedad al Día

Los Solicitantes deben presentar pruebas de que los impuestos de la propiedad dañada por el huracán se pagan en su totalidad o que los impuestos de la propiedad están sujetos a un plan de pago en buena condición.

4.9 Hipoteca en Buena Condición

Si la propiedad en cuestión tiene una hipoteca, la hipoteca debe estar en buena condición, sin ningún atraso. Los Solicitantes que tengan una hipoteca sobre la propiedad en cuestión deben presentar prueba de una hipoteca en buena condición al momento de la solicitud. Los Solicitantes que hayan caído previamente en mora en una hipoteca pueden ser elegibles si el solicitante puede demostrar que la hipoteca está actualmente en buena condición o que la entidad crediticia ha acordado un plan de pago y que el plan de pago está en buena condición.

4.10 El Grupo Familiar Debe Ser Elegible por Ingresos

Para cumplir los requisitos de elegibilidad por ingresos del Programa, los Solicitantes Propietarios deben tener un ingreso bruto anual total del grupo familiar que no exceda el 120% de AMI, ajustado para el tamaño de familia, publicado anualmente por HUD. El Programa utilizará la definición de ingresos del Formulario 1040 del Servicio de Impuestos Internos (IRS), establecida en los reglamentos de HUD, para el propósito de determinar la elegibilidad de Solicitantes Propietarios para el Programa. El método del Formulario 1040 del IRS para calcular los ingresos con frecuencia se conoce como Ingreso Bruto Ajustado o el método AGI.

Todos los miembros del grupo familiar incluidos en el cálculo de AGI, si se requiere presentarlo, deben proporcionar una copia de su declaración de impuestos presentada o transcripción de la declaración de impuestos del año anterior, si está disponible, para que sea calculado el AGI del grupo familiar. El Programa permitirá el uso de la declaración de impuestos del año fiscal anterior para la determinación de los ingresos anuales de cada miembro adulto del grupo familiar, y no se exigirá ninguna otra documentación. Sin embargo, el solicitante certificará que no ha habido ningún cambio sustancial en los ingresos desde la declaración de impuestos del año anterior. Si ha habido cambios significativos en los ingresos del grupo familiar, el Programa puede exigir documentación adicional de ingresos para calcular los ingresos. Un cambio sustancial se define como un aumento en los ingresos del grupo familiar del 15% más que el año anterior.

Es posible que ocurran situaciones en las que un miembro del grupo familiar no haya tenido la obligación de presentar una declaración, aún no la haya presentado, o haya presentado una extensión. Si algún miembro del grupo familiar no presentó una declaración de impuestos sobre la renta del año anterior, se le exige que presente documentación actualizada que refleje sus ingresos actuales. Solo se exigirá la siguiente documentación de ingresos para cada integrante del grupo familiar si el tipo de ingresos es aplicable y si no está disponible la declaración de impuestos sobre la renta del año anterior:

- **Salarios:** Todos los talones de pago de los últimos noventa (90) días o formulario W-2 actual, según la frecuencia de pago a continuación.
 - Si se paga semanalmente, los doce (12) talones de pago más recientes

- Si se paga quincenalmente, los seis (6) talones de pago más recientes
 - Si se paga mensualmente, los tres (3) talones de pago más recientes
- **Jubilación o Seguridad Social:**
 - Estados de Cuenta Bancaria de los últimos tres (3) meses (solo beneficios de la Seguridad Social y pensión),
 - Carta de Beneficio de Seguridad Social (incluyendo los subsidios pagados a menores de edad),
 - Carta Actualizada de Subsidios de Pensión/Jubilación (si es aplicable), o formulario 1099 del año anterior, o
 - Carta Actualizada de Pago de Anualidad (si es aplicable), o formulario 1099 del año anterior.
- **Ingresos de Empleo por Cuenta Propia:** Declaración de impuestos más reciente (1040 o 1040A), Formularios W-2; o estados de ganancias y pérdidas del presente año.
- **Ingresos por Rentas:** Contratos de arrendamiento actualizados
- **Subsidios por Desempleo:** Carta actualizada de subsidios con la cantidad total del subsidio.
- **Pensión Alimenticia/Manutención Conyugal por Orden Judicial:** Copia de la documentación de la orden judicial.
- **Intereses y Dividendos Gravables** (incluyendo montos recibidos por, o en nombre de, menores).
- **Otros Ingresos Gravables:** (Ingresos en efectivo, propinas, etc.) Una declaración escrita del solicitante o del empleador del solicitante verificando el monto de las contribuciones en efectivo recibidas.
- **Sin Ingreso:** Los miembros adultos del grupo familiar que no obtengan ingresos deberán presentar una Certificación de No Recibir Ingresos.

4.10.1 Tamaño del Grupo Familiar

Un grupo familiar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, sin importar su parentesco entre sí. Los ocupantes pueden constar de una sola familia, dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas emparentadas o no emparentadas que comparten la vivienda. Los miembros del grupo familiar son todas las personas (menores de edad y adultos) que viven en la vivienda dañada. La prueba de cumplimiento del objetivo de ingresos bajos a moderados se basa en los ingresos brutos totales ajustados de todos los miembros del grupo familiar.

4.10.2 Metodología de Cálculo de Ingresos

Los ingresos del grupo familiar deben calcularse con base en el ingreso bruto ajustado, según se define, para propósitos de reporte según la serie del Formulario 1040 del Servicio de Impuestos Internos (IRS) para propósitos del impuesto sobre la renta anual Federal individual. El Programa considerará los ingresos de todos los miembros del grupo familiar, no solo del solicitante, para determinar los ingresos anuales del grupo familiar.

El Programa utilizará las siguientes reglas para determinar los ingresos de los miembros del grupo familiar que se incluirán en el cálculo de los ingresos del grupo familiar:

- **Menores** - No se cuentan los ingresos obtenidos por menores, incluidos los hijos adoptivos (miembros del grupo familiar menores de 18 años). Los ingresos no salariales atribuibles a un

menor se incluyen en el cálculo de ingresos del grupo familiar (Ejemplos incluyen pagos de fideicomisos, acciones, bonos, etc. si los pagos son gravables a nivel Federal).

- **Miembros de la familia ausentes temporalmente** - Los ingresos de los miembros de la familia ausentes temporalmente se cuentan en el ingreso anual, independientemente de la cantidad que el miembro ausente contribuya al grupo familiar. Los miembros de la familia ausentes temporalmente también se cuentan como miembros del grupo familiar al determinar el tamaño del grupo familiar.
- **Miembros de la familia ausentes permanentemente** - En situaciones en las que los miembros de la familia están ausentes permanentemente, como cuando un cónyuge está en un hogar de ancianos, el jefe de grupo familiar tiene la opción de excluir a la persona en la composición del grupo familiar, así como cualquier ingreso imponible que reciba. Sin embargo, si el miembro ausente de la familia está incluido en la composición del grupo familiar, los ingresos imponibles también deben incluirse en el cálculo de los ingresos totales del grupo familiar.

Si se aplica una de las siguientes circunstancias especiales, los ingresos de las personas mencionadas se excluirán del cálculo de los ingresos totales del grupo familiar:

- Personas que viven en la vivienda del solicitante menos del 50% del año.
- Arrendatarios que residan en la vivienda del solicitante.
- Personas que están empleadas por el grupo familiar como ayudante residente y/o son hijos de ese ayudante. Nota: Un ayudante/cuidador residente que esté relacionado no cumple los requisitos de exclusión. En tales casos, sus ingresos se incluirán en el cálculo de los ingresos totales del grupo familiar y en el ayudante residente, y cualquier hijo del grupo familiar se incluirá en la composición total del grupo familiar; o
- Si un solicitante está casado y su cónyuge está ausente del grupo familiar, residiendo en un grupo familiar separado, los ingresos del cónyuge ausente no se incluirán en los ingresos totales del grupo familiar si se proporciona la documentación de una residencia separada para el cónyuge ausente.

5 Duplicación de Beneficios

5.1 Duplicación de Beneficios

Los solicitantes elegibles pueden haber recibido previamente ayuda de otras fuentes para la reparación de su propiedad dañada por el huracán. La Ley de Manejo de Desastres y Ayuda de Emergencia de Robert T. Stafford (Ley Stafford), enmendada, 42 U.S.C. §5121 y siguientes, prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba fondos federales con respecto a cualquier parte de tal pérdida para la que él/ella haya recibido ayuda financiera bajo cualquier otro Programa, seguro privado, ayuda caritativa o de cualquier otra fuente.

Durante el proceso de solicitud, el solicitante debe informar de toda ayuda recibida de otras fuentes para la reparación, reemplazo o reconstrucción de su propiedad dañada por el huracán. Los fondos previos recibidos e informados por el solicitante son verificados por el Programa durante el proceso de revisión de duplicación de beneficios (DOB). No toda la ayuda previa recibida constituye una duplicación de beneficios.

Para determinar si existe duplicación de beneficios, el Programa primero toma en cuenta la “ayuda total” disponible para cada solicitante. La ayuda total incluye toda la ayuda financiera razonablemente identificable disponible para el solicitante. La ayuda total no incluye activos personales como dinero en una cuenta de ahorros o tarjetas de crédito. Después de que se haya determinado la ayuda total, el Programa resta la ayuda no duplicativa recibida. La ayuda no duplicativa es: (i) Ayuda proporcionada para un propósito diferente de los fondos del Programa; o (ii) ayuda proporcionada para el mismo propósito que los fondos del Programa que se invirtió para un uso elegible diferente.

La duplicación de beneficios se produce cuando la ayuda total recibida por el solicitante supera la ayuda no duplicativa recibida por el solicitante. Si se produce una duplicación de beneficios, la concesión del Programa para el solicitante debe reducirse en el monto de la DOB.

A continuación se describen en mayor detalle la ayuda disponible y la ayuda no duplicativa.

5.1.1 Ayuda Disponible Común

Las siguientes son fuentes de fondos que se proporcionan comúnmente para daños y pérdidas estructurales y se consideran ayuda disponible para el solicitante, si el solicitante recibió fondos de alguna de estas fuentes.

1. Ayuda Individual para Estructura (IA) de FEMA,
2. Programa nacional de seguro contra inundaciones (NFIP) de FEMA,
3. Aumento de costo de cumplimiento (ICC),
4. Seguro Privado,
5. Administración de Pequeños Negocios (SBA)
6. Cualquier otra fuente de fondos disponible para el propietario de vivienda para el mismo propósito que una subvención de CDBG-DR que pueda duplicar la ayuda.

Fondos recibidos de cualquier fuente incluyendo seguro contra inundaciones, FEMA y seguro contra riesgos que se usaron para reparar daños por tormenta en la vivienda del solicitante antes de la solicitud al Programa pueden reducir el monto de ayuda disponible considerada.

Cualquier fondo adicional pagado a los beneficiarios del solicitante para el mismo propósito que el del Programa después de que el estado haya completado la reparación, rehabilitación, reemplazo o reembolso de las unidades de vivienda del propietario de vivienda debe ser devuelto a DCR.

5.1.1.1 Ayuda Individual (IA) de FEMA

Es posible que se haya proporcionado a los solicitantes ayuda de FEMA IA para reparaciones en la vivienda. En los casos en que los solicitantes hayan recibido ayuda para las reparaciones de la vivienda, este monto será considerado duplicativo por el Programa. FEMA IA será determinada y verificada por el Programa a través de los conjuntos de datos proporcionados por FEMA o a través de información proporcionada por el solicitante proveniente de FEMA, como una carta de Concesión de FEMA. Si se proporcionan pruebas de que la concesión de FEMA IA incluyó ayuda para partidas no relacionadas con la reparación de estructuras, entonces los montos no relacionados con la reparación estructural no se contarán como DOB. Si el Programa no puede verificar el monto de FEMA IA a través de la base de datos de FEMA, el Programa utilizará el monto de pago proporcionado por el propietario de vivienda al momento de la solicitud.

Si un propietario de vivienda proporciona documentación que demuestre que el monto de FEMA IA proporcionado por la base de datos de FEMA incluye montos no relacionados con estructuras, el Programa puede utilizar la documentación proporcionada por el propietario de vivienda para ajustar el monto de pago de FEMA IA.

5.1.1.2 Programa nacional de seguro contra inundaciones (NFIP) de FEMA

Cualquier pago por pérdida a la vivienda debido al evento calificado según las pólizas de seguro de NFIP puede considerarse disponible para ayuda. Los pagos por contenido u otros gastos no se consideran ayuda disponible, ya que se trata de fondos proporcionados para un propósito diferente de los fondos proporcionados por el Programa. El Programa verificará la información de reclamación de NFIP utilizando datos de terceros proporcionados por NFIP. Si un solicitante puede proporcionar documentación que demuestre que el monto de ingresos por seguro proporcionado por la base de datos de NFIP incluye elementos no relacionados con la pérdida estructural, el Programa puede considerar la documentación proporcionada por el propietario de vivienda para ajustar el pago del seguro dentro del cálculo de DOB. La documentación proporcionada por el propietario de vivienda debe provenir de la compañía de seguros que emitió los pagos, y se incluirá en el archivo del propietario de vivienda.

5.1.1.3 Aumento de costo de cumplimiento (ICC)

Es posible que se requiera que las estructuras dañadas por una inundación cumplan ciertos requisitos de construcción para reducir el riesgo de daños futuros por inundación antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para ayudar a cubrir estos costos, el NFIP incluye la cobertura de Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC) para todas las Pólizas Estándar de Seguro contra Inundaciones nuevas y renovadas. ICC se considera ayuda disponible si un propietario de vivienda solicita reembolso o ayuda adicional por elevación, demolición, a prueba de inundaciones o reubicación —una de las cuatro opciones disponibles bajo ICC— y ya ha recibido un beneficio de ICC bajo el NFIP. El Programa determinará la DOB con respecto a los fondos de ICC para las actividades de elevación y/o demolición. Si el Programa no puede determinar el monto y/o propósito de los ingresos de ICC utilizando la documentación proporcionada por el propietario de vivienda, el Programa buscará información adicional de otras fuentes confiables incluyendo otros Programas gubernamentales, e información directa de NFIP.

5.1.1.4 Seguro Privado

Todos los montos de liquidación de seguro por propiedades, inundaciones, víctimas, arrendadores, u otros montos de acuerdo de seguro por la pérdida de viviendas se consideran ayuda disponible. Los pagos de seguro privado por contenido u otros gastos no se consideran ayuda disponible, ya que se trata de fondos proporcionados para un propósito diferente de los fondos proporcionados por el Programa. Todos los montos de liquidación de seguro privado por pérdida de viviendas se consideran ayuda disponible para los fines del cálculo de DOB.

Los ingresos por seguro son determinados y verificados por el Programa comunicándose directamente con la compañía de seguros. Si el Programa no puede verificar los ingresos por seguro privado a través de la compañía de seguros, el Programa utilizará el monto de pago de reclamaciones proporcionado por el propietario de vivienda.

Como se establece en el Registro Federal Vol. 84, n.º 119 (20 de junio de 2019), 84 FR 28836, “*se espera que los solicitantes de ayuda de CDBG-DR busquen un seguro u otra ayuda a la que tengan legalmente derecho según las políticas y contratos existentes*”. Por lo tanto, se esperaba/se espera que los solicitantes que buscan

fondos bajo el Programa presenten una reclamación con el seguro privado si la propiedad dañada estaba asegurada en el momento de la tormenta. Como tal, el Gerente de Casos se comunicará con el solicitante para recopilar la información de reclamación de seguro del solicitante si:

- El solicitante informó que tenía seguro, pero informó que no presentó ninguna reclamación de ayuda para la recuperación por desastre; o
- El solicitante informó que tenía una hipoteca sobre la propiedad, pero informó que no tenía seguro al momento de la tormenta.

Si un solicitante propietario que tenía un seguro o una hipoteca (lo que indica que la propiedad está asegurada) no presentó una reclamación por el evento calificado, se le exigirá al solicitante presentar una reclamación y proporcionar evidencia de la respuesta de la compañía de seguros con respecto a la reclamación. Si la aseguradora aprueba la reclamación, el monto de los fondos aprobados por la compañía de seguros se considerará de acuerdo con la sección 6 de las Políticas y Procedimientos del Programa. Si la aseguradora indica que ha pasado la fecha límite para presentar una reclamación por el evento o eventos calificados o que de otra manera se niega la reclamación del solicitante, el Programa puede servir al solicitante propietario, ya que los fondos ya no están disponibles para el solicitante.

La documentación de reclamación aceptable puede incluir, entre otros:

- Resumen de Acuerdo de Reclamación
- Carta de negación del reclamo
- Correspondencia del asegurador que indica que el solicitante no tenía coberturas particulares disponibles o la póliza del solicitante no cubría el evento ni los daños sufridos. Ejemplos pueden incluir inundación, alud, deslizamiento de tierra, pero sin limitarse a estos)
- Declaraciones de Política de Propietarios de Viviendas al momento de la tormenta
- Fuentes alternativas de documentación de evidencia, sujetas a una revisión del comité caso por caso.

5.1.1.5 Administración de Pequeños Negocios (SBA)

Los reglamentos federales consideran que los préstamos aprobados de SBA para reparación y reconstrucción están disponibles para los Programas de reparación financiados por el gobierno federal. Si un solicitante ha ejecutado un préstamo con SBA para cubrir el costo de reparaciones o reconstrucción, el monto total del préstamo aprobado se considera ayuda disponible a menos que el solicitante haya rechazado el préstamo o solicitado una reducción después de la aprobación inicial del préstamo de SBA. Como se describe en 84 FR 28836, “*El monto de un préstamo subsidiado que se rechaza o cancela no es una DOB*”.

El Programa recopilará la información de SBA proporcionada por el Solicitante a través del proceso de solicitud. Además, el Programa puede obtener fuentes de datos de SBA para verificar todos los montos aprobados para los préstamos de SBA. El Programa recopilará información específica de SBA que divida los montos de préstamo de SBA aprobados en las diferentes categorías de ayuda (por ejemplo, propiedad inmobiliaria, bienes personales, vehículos, etc.).

5.1.1.6 Préstamos de SBA Rechazados

Préstamos rechazados son montos de préstamos que se ofrecieron por una entidad crediticia pero rechazados por el solicitante, lo que quiere decir que el solicitante nunca firmó los documentos de préstamo para recibir los desembolsos del préstamo. El Programa intentará verificar los montos de

préstamo rechazados utilizando datos de terceros de SBA. Los préstamos rechazados se deben documentar a través de la fuente de datos de SBA en conjunto con la comunicación escrita de la entidad crediticia (SBA), para que los préstamos rechazados se consideren fondos no disponibles para el solicitante.

5.1.1.7 Montos de Préstamos de SBA Aceptados pero No Desembolsados

Los préstamos cancelados se producen cuando el solicitante (deudor) ha firmado un acuerdo de préstamo, pero la totalidad o una parte del monto del préstamo no se desembolsó y ya no está disponible para el solicitante. La cancelación del préstamo se puede deber a la morosidad del deudor, acuerdo de ambas partes para cancelar la parte no desembolsada del préstamo, vencimiento del plazo para el que el préstamo estaba disponible para desembolso u otras razones. El monto del préstamo cancelado es la cantidad que ya no está disponible para el solicitante.

Si un solicitante cancela la totalidad o una parte de un préstamo de SBA relacionado con la reparación de la vivienda, solo el monto del préstamo aceptado se considerará una DOB. Los montos de préstamo subsidiado cancelados no se consideran fondos disponibles para el solicitante, pero están sujetos a requisitos adicionales que se indican a continuación. Los Solicitantes no pueden tomar ninguna acción para restablecer el préstamo cancelado ni retirar ningún monto adicional de préstamo no desembolsado.

- Los préstamos cancelados que nunca se obtuvieron deben documentarse a través de la fuente de datos de SBA que demuestre el retiro de \$0 en conjunto con la comunicación escrita de la entidad crediticia (SBA).
- Préstamos cancelados que tenían una parte del préstamo retirada, pero el resto cancelado debe ser verificado en la fuente de datos de SBA en conjunto con la comunicación escrita de la entidad crediticia (SBA). El monto del préstamo actual aceptado se considerará una DOB.

5.1.1.8 Otras Fuentes

Los fondos recibidos para el mismo propósito de una concesión del Programa, como los fondos proporcionados por una entidad sin fines de lucro o el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU. (USACE) para ayudar al solicitante a reconstruir su vivienda deben ser informados por el solicitante a través del proceso de solicitud y deben ser contabilizados y verificados por el Programa. Además, la documentación de soporte relacionada con otras fuentes de fondos duplicativas debe ser proporcionada por el solicitante, verificada por el Programa, y aplicada como duplicación de beneficios por el Programa.

5.1.2 Ayuda No Considerada Duplicativa

No toda la ayuda recibida por un solicitante se considera duplicativa de la ayuda proporcionada bajo el Programa para reparación, reemplazo o reconstrucción de viviendas. La ayuda anterior recibida que se considera no duplicativa no se considerará una duplicación de beneficios.

El Programa permitirá reducciones de totales de duplicación de beneficios si el solicitante puede probar que el uso o control de los fondos cumplen ciertos criterios. De acuerdo con 84 FR 28836, el Programa puede excluir, por propósitos de duplicación de beneficios la ayuda que fue: (1) prevista para un propósito diferente; o (2) prevista para el mismo propósito, pero para un uso diferente permitido. Cada una de estas categorías se describe con más detalle a continuación.

5.1.3 Fondos para un Propósito Diferente

Cualquier ayuda proporcionada para un propósito diferente que la de una actividad elegible de CDBG-DR, o un propósito general, no especificado (por ejemplo, “ayuda/recuperación por desastre”), y no se utiliza para el mismo propósito, se debe excluir de la ayuda total al calcular la cantidad de DOB. 76 FR 71060 define tres (3) categorías generales por las que los propietarios de vivienda generalmente reciben ayuda: (1) vivienda de reemplazo; (2) ayuda para reparaciones; o (3) vivienda provisional (vivienda temporal). De estas tres categorías, la ayuda proporcionada por el Programa se considera generalmente ayuda de reparación. Los fondos recibidos para propósitos diferentes del propósito de ayuda ofrecida bajo el Programa se excluirán para propósitos de determinación de duplicación de beneficios⁷.

5.1.3.1 Fondos No Disponibles para el Solicitante

Fondos que no están disponibles para un solicitante también pueden ser excluidos del cálculo de concesión final. Los fondos no están disponibles para la persona o entidad si la persona no tiene control legal de los fondos cuando son recibidos y utilizados para un propósito no duplicativo.

Por ejemplo, si la hipoteca de un propietario de vivienda requiere que se aplique algún ingreso por seguro para reducir el saldo del gravamen, entonces el titular del banco/hipoteca (no el propietario de vivienda) tiene control legal sobre esos fondos. Por lo tanto, el propietario de vivienda está legalmente obligado a utilizar los ingresos por seguro para ese propósito y no tiene opción de utilizarlos para ningún otro propósito, como rehabilitar la vivienda. Bajo estas circunstancias, los ingresos por seguro no reducen la elegibilidad de ayuda. Alternativamente, si un propietario de vivienda afectado por desastre elige aplicar ingresos por seguro para reducir una hipoteca existente, o solicita que la entidad crediticia exija pago, los ingresos por seguro reducen el monto de elegibilidad de ayuda por desastres. Además, si una hipoteca exige que los ingresos por seguro sean utilizados para reparar la propiedad, estos ingresos se deben considerar una ayuda para ese propósito. Un propietario de vivienda no debe poseer ayuda en efectivo para ser considerado legal en el control de recibir beneficios para un propósito particular.

5.1.4 Fondos para el Mismo Propósito, pero Uso Elegible Diferente

Los fondos recibidos para el mismo propósito como fondos proporcionados bajo el Programa, pero que el Solicitante utilizó para un uso diferente permitido pueden ser excluidos del cálculo de la concesión final. En algunos casos, los fondos proporcionados para el mismo propósito general (por ejemplo, rehabilitación de una vivienda) como los fondos de CDBG-DR, pueden haber sido utilizados por el solicitante para un uso diferente permitido. En estas circunstancias, si el Solicitante puede presentar documentos de que los fondos recibidos fueron utilizados para un uso diferente, pero elegible, entonces los fondos no son duplicativos. Durante la evaluación de daños, el Programa llevará a cabo una Valoración de Reparación de Daños (DRV), que cuantifica un valor asignado a las reparaciones completadas por el solicitante antes de la solicitud del Programa⁸. Las reparaciones verificadas, elegibles, descritas en la DRV se utilizarán para compensar la duplicación de beneficios como fondos para el mismo propósito general (reparación de la vivienda), pero uso elegible diferente.

⁷ <https://www.hud.gov/sites/dfiles/CPD/documents/Revised-Duplication-of-Benefits-Policy-FAQ.pdf>

⁸ La DRV se describe más adelante en la sección Evaluación de Daños de esta directriz del programa.

El Solicitante también puede proporcionar documentación, como recibos o facturas pagadas, que demuestren que los fondos se gastaron en un uso elegible diferente. El Programa revisará la documentación enviada en una manera caso por caso.

5.1.5 Cálculo de Duplicación de Beneficios

La Revisión de DOB se lleva a cabo de acuerdo con la guía de HUD como se describe en 84 FR 28836 y el Apéndice C de la Notificación Universal (FR-6489-N-01)⁹.

El marco básico para la revisión de DOB es el siguiente:

- Determinar toda la ayuda anterior recibida.
- Restar toda la ayuda no duplicativa

Si el resultado es un número positivo, el solicitante tiene una brecha de duplicación de beneficios. La duplicación de beneficios debe deducirse de la concesión máxima que un solicitante está calificado para recibir según el Programa, de acuerdo con la ley federal. Ya que el Programa otorga concesiones a los solicitantes elegibles en forma de reparación, reconstrucción, reemplazo o reembolso de MHU, la duplicación de beneficios debe resolverse antes de la concesión, ya sea mediante una reducción del monto de beneficio que el Propietario de Vivienda recibirá por parte del Programa, conocida como reducción del alcance, o cuando el solicitante proporciona fondos al Programa por el monto de la brecha de DOB. La reducción del alcance y el pago del solicitante pueden utilizarse en conjunto para reducir la brecha de DOB a \$0.

5.1.6 Brecha de Duplicación de Beneficios

Una brecha de DOB es el monto total de beneficios excluibles y no excluibles recibidos menos el monto en dólares de los beneficios excluidos (beneficios excluibles). Si el monto de ayuda anterior recibida, menos los beneficios excluibles, es mayor de \$0.00, se crea una brecha de DOB. Si el análisis de DOB revela que existe una brecha de DOB, la brecha de DOB debe satisfacerse (reducirse a cero) antes de la ejecución de un Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas¹⁰.

El solicitante puede eliminar la brecha de DOB de una de las siguientes maneras o con una combinación de estas:

- El monto de la brecha de DOB junto con todos los beneficios futuros no excluibles recibidos por el solicitante o solicitantes debe proporcionarse a DCR y se debe depositar en una Cuenta de Fondos de brecha de DOB antes de la ejecución del Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas.
- Si el solicitante propietario de vivienda reúne los requisitos para una concesión de reconstrucción o reemplazo, la brecha de DOB puede satisfacerse mediante una reducción del alcance que reduce

⁹ Para el texto completo de 84 FR 28866, visite: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2019-06-20/pdf/2019-13147.pdf>; FR-6489-N-01, Apéndice C <https://www.hud.gov/sites/default/files/CPD/documents/CDBG-DR/Updated-6489-N-01-CDBG-DR-UN-Compliance-with-Memo-25-02-English-PDF.pdf>

¹⁰ Los Solicitantes que deseen impugnar una determinación del Programa pueden solicitar una apelación inicial directamente con el Programa enviando una solicitud escrita de acuerdo con la sección 16 de este documento

el valor en dólares del beneficio proporcionado al solicitante a través del Programa, como se describe en las secciones a continuación. Los Solicitantes que reúnan los requisitos para una concesión de reparación no pueden elegir una reducción del alcance.

A los Solicitantes se les notificará por escrito si se descubre una brecha de DOB. Los Solicitantes tendrán **treinta (30) días** a partir de la fecha en que se envió la notificación de la brecha de DOB para apelar la determinación de brecha de DOB, como se establece en la Sección 16 más adelante, o satisfacer la brecha de DOB proporcionando fondos por el monto de la brecha de DOB, aceptando una reducción del alcance como se describe a continuación, o ambas. Si un solicitante no logra satisfacer la brecha de DOB en el lapso de **treinta (30) días** asignado, se cerrará el caso del solicitante¹¹.

5.1.6.1 Reducción del Alcance para la Brecha de DOB

Si el solicitante reúne los requisitos para una concesión de reparación, y se descubre la brecha de DOB, el solicitante debe proporcionar fondos por el monto de la brecha de DOB que debe depositar en una cuenta de fondos de brecha de DOB antes de la ejecución de un acuerdo de subvención del Programa. El Programa no continuará con la concesión ni las actividades de construcción financiadas por el Programa hasta que se resuelva la brecha de DOB. Ya que la rehabilitación solo llevará la vivienda de vuelta al código actual o a las normas del Programa, la opción de reducción del alcance para cubrir las brechas de DOB no puede ofrecerse en los proyectos de rehabilitación.

Si el solicitante reúne los requisitos para una concesión de reemplazo o reconstrucción, y se descubre una brecha de DOB, el solicitante debe (1) proporcionar fondos por el monto de la brecha de DOB que debe depositar en una Cuenta de Fondos de brecha de DOB antes de la concesión y comienzo de la construcción patrocinada por el Programa y/o (2) optar por una reducción del alcance seleccionando una vivienda de precio inferior para el que califica el propietario de vivienda en el Programa¹². La diferencia de costo entre la vivienda para la que reúne los requisitos un solicitante y la vivienda de precio inferior que elijan se utilizará para compensar cualquier DOB sin Cubrir.

El solicitante no podrá disponer de una reducción del alcance si la reducción del alcance da lugar a hacinamiento.

El hacinamiento se define como tener más de dos adultos en una habitación (sin contar parejas), personas de diferentes generaciones en una habitación y niños de diferentes sexos en el mismo dormitorio.

Los fondos proporcionados por el propietario de vivienda que se depositan en la cuenta de fondos de brecha de DOB se contabilizan para el límite de concesión del Programa de \$450,000. Todos los fondos de brecha de DOB se retirarán primero, antes del uso de los fondos del Programa.

Solo los solicitantes propietarios de vivienda elegibles para reconstrucción o reemplazo pueden optar por una reducción del alcance y/o proporcionar fondos para cerrar la brecha de DOB. Si el propietario de

¹¹ Pueden hacerse excepciones de manera caso por caso, de acuerdo con la Sección 17 de este documento, para los solicitantes que puedan satisfacer la DOB después de transcurrido el lapso de 30 días.

¹² No se autorizará ninguna reducción del alcance que provoque un problema de hacinamiento. A los solicitantes que experimenten hacinamiento si se retira un dormitorio mediante la reducción del alcance se les prohíbe elegir una reducción del alcance que cree hacinamiento.

vivienda opta por una reducción del alcance, el Programa ayudará al solicitante a elegir un plan de causa más pequeña.

5.1.6.2 *La Brecha de DOB supera el ECR*

Un solicitante puede cumplir los requisitos de elegibilidad del Programa, pero no cumple los requisitos para una concesión. Si los beneficios anteriores recibidos por el solicitante son mayores que el costo estimado para completar el proyecto de reparación, reconstrucción o reemplazo, el solicitante no tendría una necesidad insatisfecha y se considerará no elegible para recibir ayuda.

5.1.7 Subrogación

Los Solicitantes deben subrogar cualquier fondo adicional recibido para el mismo propósito que los fondos proporcionados por el Programa de vuelta al Programa. Los fondos de CDBG-DR deben ser fondos de último recurso. Si se pagan fondos adicionales a los solicitantes beneficiarios para reparación, reconstrucción o reemplazo de la estructura dañada después de que el Programa haya completado la firma del acuerdo de subvención por la estructura dañada, esos fondos constituyen una duplicación de beneficios y por lo tanto deben ser devueltos a DCR. Se exigirá a los solicitantes beneficiarios que firmen un Acuerdo de Subrogación como parte de su acuerdo de subvención con el Programa.

5.1.8 DOB con Desastres Múltiples Consecutivos

Cuando múltiples desastres ocurran en la misma zona antes de que un solicitante se recupere del primero, existe la posibilidad de que se duplique la ayuda. HUD reconoce que las revisiones de Duplicación de Beneficios (DOB) en estos casos pueden ser complejas, especialmente cuando el segundo desastre dañe la propiedad previamente reparada o destruye registros que muestran cómo se aplicó la ayuda anterior.

De acuerdo con la Notificación Universal de HUD (90 FR 1754), HUD y DCR han adoptado la siguiente política:

- Los Solicitantes no tienen que mantener documentación de cómo usaron los fondos públicos para desastres (de agencias federales, estatales o locales) más allá del período requerido por la agencia que proporcionó los fondos.
- Si la documentación no está disponible, DCR puede aceptar una autocertificación que indique cómo se utilizaron los fondos.

La autocertificación solo es aceptable si:

- Se informa al solicitante de las consecuencias legales de afirmaciones falsas o fraude.
- DCR verifica que las necesidades declaradas del solicitante concuerden con los impactos de desastre documentados (por ejemplo, mapas de gravedad de incendios o evaluaciones de daños).

Ejemplo: Si un segundo desastre ocurre tres años después del primero y la agencia de fondos inicial solo solicitó que los registros se mantuvieran durante dos años, DCR puede aceptar la autocertificación. Lo mismo se aplica si se perdieron registros debido al desastre posterior.

6 Evaluación de Daños

Como se indica en la Notificación Universal contenida en FR-6489-N-01, los fondos de CDBG-DR están destinados a abordar necesidades de vivienda insatisfechas resultantes del evento calificado. Solo se puede abordar un daño no provocado por huracán en estructuras que también tengan daños relacionados

con un huracán no reparados. Las estructuras construidas antes de 1978 deben inspeccionarse en busca de peligros por pintura a base de plomo (LBP). Cuando se detecten tales peligros, se notificará al propietario o propietarios, y se tomarán las medidas adecuadas para mitigar los peligros de LBP. Los posibles materiales que contengan asbesto (ACM) serán identificados por los contratistas generales (GCs) asignados por el Programa durante la fase de preconstrucción y/o construcción. Los ACM se retirarán/reducirán de las estructuras y se eliminarán de acuerdo con los requisitos estatales y federales.

Se llevará a cabo una evaluación de daños en cada propiedad para confirmar que la propiedad es un tipo de estructura elegible y confirmar que la propiedad tiene daños sufridos por la tormenta. La información recogida durante la evaluación de daños se utiliza para las siguientes determinaciones clave del Programa:

- **Elegibilidad** – Para ser elegible para la ayuda, la propiedad debe tener daños sufridos que resulten del evento calificado y la estructura debe ser un tipo de estructura elegible. La evaluación de daños confirma ambos elementos. Si se descubre durante la evaluación de daños que la propiedad es un tipo de estructura no elegible, el solicitante se considerará no elegible.
- **Tipo de concesión** – El Costo Estimado de Reparación (ECR) se compara con el valor anterior a la tormenta de la estructura para determinar el tipo de concesión. El ECR también se compara con el valor anterior a la tormenta de la estructura para determinar si la propiedad está sustancialmente dañada (SD) o mejoraría sustancialmente (SI) después de recibir la ayuda del Programa.
- **Duplicación de Beneficios** – Durante la evaluación de daños, el inspector crea una Valoración de Reparación de Daños (DRV), que cuantifica las reparaciones hechas por el dueño/propietario de vivienda (si es aplicable). El monto de DRV se considerará durante la revisión de DOB y puede utilizarse para compensar las reparaciones elegibles de DOB. En casos en que la propiedad no tenga ningún daño restante por tormenta no reparado, el DRV podría utilizarse para determinar el monto de reembolso al propietario de vivienda en caso de que se cumpla la fase de las Prioridades.

El equipo del programa llevará a cabo visitas al sitio para observar y registrar la presencia de daños por la tormenta no reparados como resultado del evento calificado, determinar la extensión de los daños y completar un ECR. El propietario de vivienda o designado por el propietario deben estar presentes para estas visitas al sitio y permitir el acceso a toda la estructura. El inspector inspeccionará el interior y exterior de la propiedad para observar y registrar los daños. El inspector también llenará un cuestionario ambiental en el momento de la evaluación de daños, anotará cualquier posible preocupación ambiental en el sitio o en las cercanías que pueda ser necesario abordar durante la revisión ambiental.

6.1 Valoración de las Reparaciones Necesarias

El evaluador de daños preparará un ECR, que proporciona una partida documentada mediante la estimación de partidas de las reparaciones necesarias observadas durante una visita al sitio para reparar la propiedad según las normas del Programa. Las reparaciones señaladas deben incluir daños por la tormenta no reparados, pero también pueden incluir elementos que no cumplen con el código actual, preocupaciones de salud y seguridad, elementos que no cumplen las normas adecuadas, seguras y sanitarias, y mano de obra deficiente. El ECR cuantifica los materiales y mano de obra necesarios para reparar los daños observados y asigna un valor en dólares para cada partida. Los valores en dólares

asignados a elementos cuantificados durante la evaluación de daños se basarán en los valores de Xactimate para elementos de grado estándar y mano de obra asociada.

El ECR no proporciona una evaluación que considere un reemplazo exacto de la condición original de la propiedad. A diferencia de las estimaciones de seguros que pueden basarse en los costos de reemplazo, la evaluación de ECR se basa en los costos desarrollados por la industria de la construcción para esos elementos, a precios de grado de estándar de construcción. La metodología utilizada para preparar el ECR es la de contabilizar los elementos del alcance que pueden contarse, medirse u observarse. Con frecuencia, las evaluaciones de daños se llevan a cabo mientras un grupo familiar vive en la vivienda. Los evaluadores de daños no moverán ni retirarán los efectos personales de un grupo familiar para observar, medir o cuantificar los daños. No se realizan pruebas destructivas durante el proceso de estimación. Como tal, no se puede contabilizar el daño oculto durante este proceso. Por ejemplo, el daño por termitas detrás de una pared no se descubriría durante el proceso de estimación si la cubierta de la pared está intacta.

Aparatos esenciales dañados o que no funcionen correctamente en propiedades dañadas por el evento calificado incluyendo la estufa/cocina, horno, lavavajillas, refrigerador y calentadores de agua son elegibles para ser reemplazados bajo el Programa y se considerarán durante la evaluación de daños. Los aparatos y componentes de vivienda que no estén integrados a la estructura de la vivienda y no sean esenciales para la salud y seguridad básicas, como lavadoras, secadoras, microondas, congeladores independientes, garajes independientes y garajes cerrados no son elegibles para ser reemplazados bajo el Programa y no se considerarán durante la evaluación de daños. Artículos de lujo y artículos con un grado de calidad superior a los estándares básicos, como encimeras de granito, no son elegibles para ser reemplazados de manera similar y no serán evaluados como tales. Se aplicarán los precios de grado estándar de construcción a tales elementos.

6.2 Valoración de Daños por la Tormenta Reparados Antes de la Solicitud

Durante la evaluación de daños, el evaluador también revisará cualquier reparación relacionada con la tormenta hecha por el solicitante, antes de solicitar el Programa. El valor asignado a las reparaciones finalizadas utiliza materiales de grado de estándar de construcción y precios estándar de la industria de la construcción para esos elementos. Artículos de lujo y artículos reparados con un grado de calidad superior a los estándares básicos, como encimeras de granito, no son elegibles para ser reemplazados de manera similar y no serán evaluados como tales. Se aplicarán los precios de grado estándar de construcción a tales elementos.

El evaluador de daños preparará una Valoración de Reparación de Daños (DRV) para describir el valor asignado a las reparaciones completadas por el solicitante antes de la solicitud del Programa. Solamente se considerarán reparaciones finalizadas. La DRV puede considerarse durante la revisión de duplicación de beneficios, para compensar la DOB si es adecuado.

6.3 Evaluación del Riesgo de Pintura a Base de Plomo y Encuesta de Materiales que Contengan Asbesto (ACM)

Todas las propiedades con una determinación inicial del tipo de concesión de reparación que se construyeron antes de 1978 estarán sujetas a una evaluación del riesgo de pintura a base de plomo. Las evaluaciones del peligro del plomo son investigaciones en sitio para determinar la existencia, naturaleza, gravedad y ubicación de peligros de pintura a base de plomo, acompañadas de un informe que explique

los resultados y las opciones para la reducción de los peligros de pintura a base de plomo, consulte 40 C.F.R. § 745.227(d)(11) para las directrices del informe. Todas las evaluaciones del peligro del plomo para el Programa serán realizadas por los Asesores de Riesgo o Inspectores de Pintura a Base de Plomo certificados por la Agencia de Protección Ambiental (EPA) de EE. UU. y por el Estado de North Carolina.

Si la unidad que se atiende se construyó antes de 1978, y será rehabilitada, se probará la presencia de peligros de polvo de plomo en la unidad en cuestión. Si está presente, la estabilización, encapsulación o retiro de pintura a base de plomo se considerarán en el costo de rehabilitación y se incluirán en el ECR final y en el análisis de factibilidad para reparación frente a la reconstrucción. Los proyectos que se reconstruirán o reemplazarán darán lugar a la demolición y retiro de la estructura, y por lo tanto a cualquier posible peligro de plomo asociado con la estructura. Como tal, no se llevará a cabo ninguna prueba de pintura a base de plomo en los proyectos de reconstrucción o reemplazo de MHU determinados como tales al momento de la inspección inicial del sitio.

Los reglamentos federales de asbesto para las pruebas e identificación de materiales que contienen asbesto (ACM) se aplican a las “instalaciones” definidas por esos reglamentos. El Programa no cumple esta definición y, por lo tanto, está exento de los requisitos de prueba e identificación. Los contratistas generales del programa serán responsables de cualquier identificación, prueba y eliminación adecuada de ACM según los requisitos estatales y locales si se encuentran durante la construcción.

7 Revisión Ambiental

La revisión ambiental es el proceso de revisión de un proyecto para determinar su potencial de impacto en el medio ambiente de acuerdo con los requisitos federales, estatales y locales. Cada proyecto realizado con fondos federales, y todas las actividades asociadas con tal proyecto, están sujetos a las disposiciones de la Ley de Política Nacional Ambiental de 1969 (NEPA), 42 U.S.C. 4231 y siguientes, así como a los reglamentos de revisión ambiental de HUD en 24 C.F.R. 58 sobre Procedimientos de Revisión Ambiental para Entidades que Supone Responsabilidades Ambientales de HUD.

El Programa lleva a cabo una revisión ambiental en cada proyecto, antes de emitir una concesión del Programa para garantizar que las actividades propuestas no afecten negativamente al medio ambiente circundante y que la propiedad en sí misma no tendrá un efecto ambiental o de salud adverso en los usuarios finales. Específicamente, las limitaciones de 24 C.F.R. 58.22 a las actividades pendientes de autorización prohíben el compromiso o gasto de fondos federales o no federales en cualquier actividad que pueda tener un impacto ambiental adverso o limitar la elección de alternativas razonables antes de completar una revisión ambiental. Debe obtenerse la autorización ambiental para cada proyecto antes de la asignación de cualquier fondo federal o no federal. La violación de este requisito puede comprometer los fondos Federales para el proyecto e invalidar todos los costos incurridos antes de la finalización de la revisión ambiental.

Los problemas identificados durante la revisión ambiental pueden mitigarse antes o después del proceso de construcción, si es factible. Las medidas de mitigación ambiental elegibles, como la pintura a base de plomo o la reducción del asbesto, pueden pagarse a través del Programa. Si una condición descubierta durante la revisión ambiental no puede ser abordada dentro de los límites de concesión del programa o restricciones de programación, es posible que la propiedad no sea elegible para ayuda.

Durante la revisión ambiental, el Programa puede según su criterio exclusivo determinar que, debido a condiciones ambientales extraordinarias, el sitio no es factible para rehabilitación, demolición o reconstrucción. En estos casos, se puede determinar que la propiedad no es elegible para la ayuda.

8 Concesión

A los Solicitantes que se consideren elegibles, con autorización ambiental y con una brecha de DOB de \$0 se les notificará que son elegibles para recibir una concesión por escrito, mediante una carta de concesión. En la carta de concesión se describe para qué tipo de concesión es elegible el solicitante y los siguientes pasos que debe dar el solicitante para aceptar la concesión. Después de enviar la carta de concesión, el Gerente de Casos programará un evento de firma del Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas (HGA) con cada solicitante elegible.

Durante el evento de firma de HGA, el gerente de casos recopilará la solicitud de adaptación razonable (si es aplicable), y revisará la información descrita en HGA, las responsabilidades del propietario de vivienda antes, durante y después de la construcción, el estado de las facturas de servicios públicos y los requisitos del período de cumplimiento. Los Solicitantes deben demostrar que están al día o en un plan de pago en buena condición del servicio eléctrico, de alcantarillado y de agua. Los Solicitantes que no puedan probar que los servicios públicos están al día no pueden continuar con la firma del acuerdo de subvención, ya que los atrasos en los servicios públicos pueden hacer que sea imposible que el Programa concluya la construcción de la vivienda, ya que las empresas de servicios públicos no autorizarán la reconexión de cuentas atrasadas. Los Solicitantes tendrán hasta treinta (30) días a partir de la fecha de la carta de concesión para satisfacer los atrasos en los servicios públicos.

El solicitante debe firmar el HGA o apelar la determinación de la concesión como se establece en la Sección 15 más adelante, en el plazo de **treinta (30) días** a partir del envío de la carta de concesión por correo o se cerrará el caso¹³.

Cada HGA ejecutado está sujeto a la disponibilidad continua de fondos de CDBG-DR y todas las políticas y procedimientos del Programa.

Si un solicitante es considerado elegible y beneficiario, el tipo de concesión se determina basándose principalmente en los siguientes factores:

- Tipo de estructura:
 - MHU, Vivienda de Madera Construida, Condominio, o Townhome
- Costo estimado de la reparación
- Edad de la estructura
- Límite de Concesión de \$450,000

A los Solicitantes Propietarios se les puede otorgar una concesión de reparación, reconstrucción o reemplazo de MHU como parte del Programa. La concesión del programa no se realizará hasta que la brecha de DOB, si es aplicable, se haya reducido a \$0.00, ya sea mediante una reducción del alcance o

¹³ Es posible hacer excepciones caso por caso en circunstancias atenuantes.

porque el solicitante aporte los fondos en la cuenta de brecha de DOB en DCR, o una combinación de ambas.

8.1 Límites de Concesión

La concesión máxima concedida para reparar, reconstruir o reembolsar cualquier estructura ocupada por un propietario es de \$450,000¹⁴.

Todos los costos asociados con la construcción, elevación, adaptaciones razonables, ambientales, mitigación/reducción, conservación histórica, costos específicos del sitio, aparatos esenciales y cumplimiento/permiso del código se incluyen en el límite de concesión.

8.1.1 Actividades de Mitigación que Incluyen Mejora de Carreteras, Puentes de Propiedad Privada o Estabilización del Suelo

Para respaldar la recuperación de viviendas seguras y sostenibles después del Huracán Helene, el Programa puede financiar la reparación o reemplazo de carreteras y puentes de propiedad privada o actividades de estabilización del suelo cuando esa actividad sea esencial para acceder a viviendas elegibles para la ayuda. Las calzadas se definirán para el propósito del Programa como el área utilizada desde el derecho público de paso hasta solo una residencia o desde una carretera privada que proporciona acceso a varias residencias hasta la vivienda del solicitante. Esta política solo se aplica actualmente al escenario en el que una calzada, las carreteras o puentes privados, o actividades de estabilización del suelo proporcionan acceso a una única residencia. Las carreteras o puentes de propiedad privada que proporcionan acceso a varias residencias pueden abordarse en las futuras actualizaciones de política y procedimiento.

Cuando una carretera o puente de propiedad privada proporciona el único medio de acceso a una estructura residencial para la que un propietario de vivienda ha solicitado ayuda de CDBG-DR, y esa ruta de acceso fue dañada o destruida como resultado del evento calificado, el costo de reparación o reemplazo de la infraestructura puede agregarse al costo total del proyecto del solicitante.

En caso de que se requiera la estabilización del suelo para crear un proyecto de construcción de viviendas viables, el Programa puede agregar el costo de las actividades de estabilización del suelo al costo total del proyecto del solicitante,

El límite de concesión para la suma de reparación o reemplazo de caminos/puentes privados y el costo de estabilización del suelo no excederán de \$450,000 en total sin una excepción de política aprobada por el Programa.

La elegibilidad se evaluará basándose en si el trabajo es necesario para completar la actividad de vivienda atendida y proteger la inversión federal en la propiedad.

¹⁴ Se pueden hacer excepciones en los límites de concesión del programa caso por caso.

8.1.2 Conservación Histórica

Si la reconstrucción de una propiedad unifamiliar ocupada por su propietario, ubicada en un distrito histórico, o adyacente a este, resultara en un hallazgo de efecto adverso de la conservación histórica, entonces no se ofrecerá una concesión de reconstrucción al solicitante¹⁵. En los casos en que la reparación de una propiedad es factible y la reparación de la propiedad no resultaría en un efecto adverso histórico, el Programa puede ofrecer de otra manera a los propietarios solicitantes elegibles una concesión de reparación de hasta \$450,000. Si se determina que la propiedad no puede ser reparada y debe ser reconstruida y/o reemplazada y tal reconstrucción resultaría en un efecto adverso, o si la reparación no aliviará el efecto adverso, entonces se considerará que el solicitante no es elegible para la ayuda del Programa. Los Solicitantes Propietarios cuyas propiedades dañadas por el huracán puedan ser reconstruidas sin que se determine un efecto adverso a la conservación histórica no pueden optar por recibir una concesión de reparación.

8.1.3 Estructuras de Varias Unidades:

Las estructuras de varias unidades (es decir, unidades de vivienda bifamiliar, de vivienda triple, de vivienda cuádruple) no se considerarán para las concesiones de reconstrucción bajo el Programa de vivienda unifamiliar ocupada por su propietario.

Si una sola unidad en una estructura de varias unidades necesita reparación, el Programa puede hacer las reparaciones necesarias a la unidad dañada. Pueden permitirse mejoras que proporcionen beneficios incidentales a las unidades adyacentes, siempre que las reparaciones finalizadas sean necesarias y razonables para rehabilitar la unidad elegible (es decir, si se necesita un reemplazo del techo, el techo puede proporcionar beneficios a todas las unidades de la estructura, pero solo se realizarán si es necesario para llevar la unidad elegible a las normas del Programa).

En los casos en que el propietario ocupa una de las unidades y es necesario abordar varias unidades dentro de la estructura, el Programa permitirá al propietario enviar una (1) solicitud de solicitante propietario para su unidad. Se pueden considerar unidades adicionales en otros Programas de DCR CDBG-DR según los criterios de elegibilidad de esos Programas.

8.2 Solicitud de Adaptación Razonable

Los Solicitantes Propietarios físicamente discapacitados o Solicitantes Propietarios con un miembro del grupo familiar discapacitado pueden tener derecho a consideraciones adicionales de construcción, como duchas de umbral bajo, barras de apoyo para el baño, puertas giratorias exteriores, rampas exteriores, sanitario de altura cómoda con barras de apoyo u otras características de accesibilidad que ayuden con la necesidad funcional de la persona. El Programa evaluará la elegibilidad para estas características caso por caso mediante un formulario de solicitud debidamente lleno de adaptación razonable. Las concesiones

¹⁵ El efecto adverso (como se define en la Sección 106 de la Ley Nacional de Conservación Histórica de 1966) se encuentra cuando un emprendimiento puede alterar, directa o indirectamente, cualquiera de las características de una propiedad histórica que califican la propiedad para su inclusión en el Registro Nacional de Lugares Históricos (Registro Nacional) de manera que disminuiría la integridad de la ubicación, diseño, entorno, materiales, acabado, sensación o asociación de la propiedad.

pueden incluir gastos por costos adicionales relacionados con las modificaciones de accesibilidad para los discapacitados.

Para ser considerado para una adaptación razonable, los propietarios solicitantes con una discapacidad (o un grupo familiar con una persona con discapacidades que resida permanentemente en el grupo familiar) deben enviar un Formulario de Verificación de Discapacidad. El solicitante o cualquier miembro del grupo familiar pueden calificar para adaptaciones razonables. Si se requieren adaptaciones razonables para un miembro del grupo familiar, el miembro del grupo familiar debe ser un residente permanente de la vivienda e incluirse en los miembros del grupo familiar enumerados utilizados para determinar los ingresos del grupo familiar.

No hay ninguna norma de accesibilidad de HUD ni de otra manera impuesta por el gobierno federal para los proyectos de construcción de propiedad privada, unifamiliar. Sin embargo, el Programa se esfuerza por proporcionar adaptaciones razonables que permitan a cada solicitante y a su grupo familiar disfrutar del uso de la vivienda atendida por el Programa.

Hay adaptaciones razonables disponibles para los proyectos de reparación, reconstrucción y reemplazo de MHU. Se ofrecen adaptaciones razonables estándar en el baño para cada tipo de concesión de reparación o reconstrucción en tres “niveles” para permitir a cada solicitante seleccionar el nivel de modificación más apropiado para su grupo familiar. Los Solicitantes de cualquier tipo de concesión también pueden solicitar adaptaciones razonables que incluyen: una entrada “sin escalones”; o detectores de humo estroboscópicos.

La adaptación razonable estándar para la entrada a la vivienda y los detectores de humo estroboscópicos son estándar para todos los tipos de concesión. Una entrada sin escalones es una entrada de vivienda que no tiene escalones y umbral mínimo. Solo se instalará una (1) entrada sin escalones por propiedad, si se solicita. Si una vivienda está arriba del nivel suelo, una entrada sin escalones puede requerir la instalación de una rampa o un ascensor. Es posible que las viviendas con pendiente no requieran la instalación de nada para adaptarse a una entrada sin escalones. Las rampas serán el método preferido para conseguir una entrada sin escalones. Los ascensores se considerarán caso por caso, basándose en la condición razonable de los costos en comparación con el costo de una rampa construida en el sitio, las condiciones del sitio y los requisitos locales de zonificación/distancia mínima.

Si el solicitante los solicita, se instalarán detectores de humo estroboscópicos en toda la vivienda. Si se solicita, se instalarán detectores de humo estroboscópicos en lugar de detectores de humo/CO estándar.

Las adaptaciones razonables estándar para las modificaciones de cocina y/o baño varían ligeramente según el tipo de concesión. A continuación se describen las opciones específicas del tipo de concesión para adaptaciones razonables en cada tipo de concesión.

8.3 Reparación

Los solicitantes propietarios con propiedades construidas en sitio elegibles califican para un tipo de concesión de reparación cuando el costo estimado de reparación es inferior al 50% del valor anterior a la tormenta de la estructura o \$50,000, lo que sea menor, y la propiedad no se considera de otra manera “no apta para rehabilitación”. Solicitantes elegibles con propiedades de MHU califican para un tipo de concesión de reparación cuando el costo estimado de reparación es inferior a \$25,000 Y la MHU tiene menos de cinco (5) años, y la propiedad no se considera de otra manera no apta para rehabilitación.

8.3.1 No Apta para Rehabilitación

El Programa define “no apta para rehabilitación” como:

- El monto necesario para llevar la unidad a las normas de habitabilidad de viviendas excederá el límite del Programa.
- Condenada o etiquetada para demolición por la jurisdicción local.
- Los propietarios han recibido una carta de daños sustanciales de la autoridad competente de la jurisdicción.
- La unidad de vivienda ha sido demolida.
- La evaluación estructural realizada por un ingeniero autorizado considera que la vivienda no es segura para rehabilitación.
- La vivienda dañada requiere elevación para cumplir con los requisitos de mitigación de inundaciones del Programa, o
- MHUs que requieren más de \$25,000 en reparaciones.

A los solicitantes elegibles con propiedades consideradas no aptas para rehabilitación se les puede ofrecer ayuda para la reconstrucción, si el solicitante es propietario del terreno en el que se encuentra la estructura, y la reconstrucción es factible.

8.3.2 Alcances de Trabajo de Reparación

Las reparaciones del programa están destinadas a reparar los daños restantes por la tormenta y a hacer que la propiedad cumpla con las normas del Programa y que quede en una condición decente, segura y sanitaria. El Programa no proporciona reparaciones para que queden “similares”. Las reparaciones del Programa se completarán utilizando materiales de grado estándar económico/construcción, no con materiales que estuvieron allí antes. Por ejemplo, si una concesión de reparación exige el reemplazo de gabinetes, el Programa reemplazará los gabinetes existentes con gabinetes de grado estándar, independientemente del grado de los gabinetes existentes.

Los alcances de trabajo de reparación se limitarán a los elementos identificados por el Programa como necesarios para llevar la vivienda de vuelta a las normas del Programa y a condiciones decentes, seguras y sanitarias. No se considerarán reparaciones, mejoras ni modificaciones solicitadas por el propietario de vivienda. Por ejemplo, si algunas ventanas necesitan reparación o reemplazo, el Programa reemplazará solamente las ventanas que necesiten reparación; otras ventanas operativas no se reemplazarán ni repararán.

Se reemplazarán aparatos esenciales estándar que no estén en funcionamiento o que no existan en el momento de la evaluación de daños. Los aparatos esenciales incluyen solamente estufa/cocina, horno, calentador de agua y refrigerador. Los lavavajillas pueden reemplazarse, solo si anteriormente había un lavavajillas en la vivienda. Las concesiones de reparación no incluirán un lavavajillas si un lavavajillas no estaba presente al momento de la evaluación de daños. Las lavadoras y secadoras, microondas, congeladores independientes y otros aparatos no esenciales no son elegibles para reemplazo.

Elementos de lujo, **incluyendo** encimeras de alta calidad, aparatos de alta calidad, pisos de piedra, sistemas de seguridad, piscinas, spas, chimeneas, cobertizos, anexos, cercas y antenas parabólicas de televisión, **pero sin limitarse a estos**, no son elegibles bajo el Programa.

Ya que los alcances de reparación de trabajo solo abordan elementos que necesitan reparación para que la propiedad esté en las normas del Programa y sean decentes, seguros y sanitarios, el Programa no garantiza que el trabajo completado como parte de una concesión de reparación coincida con otros elementos de la propiedad. Algunos ejemplos de esto incluyen, pero no se limitan a:

- El piso reemplazado en partes de una propiedad puede no coincidir con el piso en otras habitaciones. El Programa reemplazará el piso por habitación, hasta la abertura con marco más cercana.
- Es posible que los accesorios de iluminación reemplazados no coincidan con accesorios de iluminación o accesorios existentes en otras partes de la vivienda.
- Si solo una parte de las ventanas requiere reemplazo, es posible que todas las ventanas de la propiedad no coincidan.
- Si una parte de la propiedad requiere pintura, la pintura en la parte reparada de la propiedad puede no coincidir con la pintura en otras habitaciones (interior) o en otras elevaciones (si es exterior). El Programa pintará salas interiores completas, hasta el marco de la puerta, o secciones exteriores completas hasta la siguiente junta arquitectónica. No se incluirán habitaciones o elevaciones adicionales solo por razones estéticas.

8.3.3 Adaptaciones Razonables – Tipo de Concesión de Reparación

Los Solicitantes que reúnan los requisitos para un tipo de concesión de reparación pueden calificar para adaptaciones razonables en las habitaciones/áreas donde existe el alcance de trabajo del Programa. En general, solo se harán adaptaciones razonables en los proyectos de reparación si el alcance de trabajo del Programa afecta el elemento y la habitación donde se solicita la adaptación razonable. Por ejemplo, si el alcance de trabajo del Programa no incluye la eliminación/reemplazo de una bañera/ducha, el Programa no modificará la bañera/ducha existente con el único propósito de instalar o modificar las instalaciones existentes para incluir características de accesibilidad.

Si el alcance de trabajo del Programa afecta la cocina, el baño o la entrada en un proyecto de reparación, el solicitante puede solicitar adaptaciones razonables en esas áreas. Se ofrecen adaptaciones razonables para los cuartos de baño en tres niveles (3), de modo que el solicitante pueda solicitar el nivel de adaptación que mejor se adapte a sus necesidades.

Los Solicitantes que soliciten la adaptación de un baño pueden seleccionar una (1) de tres (3) opciones estándar disponibles. Las modificaciones de accesibilidad solo se realizarán en un (1) baño. Si el alcance del proyecto de reparación incluye más de un (1) cuarto de baño, se instalará la adaptación razonable en el cuarto de baño, es decir, en el alcance de trabajo del Programa, donde las modificaciones son las más factibles dentro de las dimensiones y alcance de trabajo existentes en la habitación.

El Programa no moverá paredes para ampliar el tamaño de un cuarto de baño existente ni moverá las líneas de plomería para instalar adaptaciones de accesibilidad. Debido a que los proyectos de reparación están en gran parte limitados por el tamaño de las habitaciones existentes, no hay requisitos estándar de tamaño ancho/largo para los compartimientos de bañera/ducha. El Programa intentará reemplazar la bañera/duchas con accesorios de tamaño similar al de los accesorios existentes.

8.3.3.1.1 Adaptación Razonable de Baño 1 (RA-1)

A los Solicitantes que opten por la Adaptación Razonable 1 (RA-1) se les proporcionará un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- Combinación de bañera/ducha con bloqueo y barra de apoyo
- Sanitario a altura de silla con barras de apoyo

8.3.3.1.2 Adaptación Razonable de Baño 2 (RA-2)

A los Solicitantes que soliciten la Adaptación Razonable 2 (RA-2) se les proporcionará un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- Combinación de bañera/ducha con bloqueo, barras de apoyo, asiento y ducha de mano
- Sanitario a altura de silla con barras de apoyo

8.3.3.1.3 Adaptación Razonable de Baño 3 (RA-3)

A los Solicitantes que soliciten la Adaptación Razonable 3 (RA-3) se les proporcionará un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- Compartimiento de ducha a ras de suelo para adaptarse al espacio existente en la bañera/ducha, equipado con barras de apoyo, asiento y ducha de mano
- Sanitario a altura de silla con barras de apoyo
- Fácil acceso debajo del tocador, solo bajo petición

8.3.3.1.4 Adaptaciones Razonables en la Cocina

Los Solicitantes pueden indicar una adaptación razonable para hacer más accesible una cocina. La adaptación razonable en las cocinas para los tipos de concesión de reparación debe ser adaptación a elementos incluidos en el alcance de trabajo del Programa, y puede incluir:

- Superficie de encimera de cocina accesible en silla de ruedas (perillas en la parte delantera del aparato)
- Fácil acceso debajo del fregadero de cocina

Los elementos no incluidos en el alcance de trabajo del Programa no se modificarán con el único propósito de proporcionar modificación de accesibilidad. Solo se harán modificaciones de accesibilidad a la cocina principal de la propiedad, si hay más de una cocina disponible.

8.4 Reconstrucción

Los solicitantes propietarios elegibles con viviendas de madera construidas en sitio califican para un tipo de concesión de reconstrucción cuando el costo estimado de reparación es igual o mayor del 50% del valor de la estructura antes de la tormenta o \$50,000, lo que sea menor. Los solicitantes elegibles con propiedades consideradas de otra manera no aptas para rehabilitación también pueden calificar para una concesión de reconstrucción si el solicitante es propietario del terreno y es factible reconstruir la estructura en la propiedad.

Los solicitantes propietarios con MHUs elegibles pueden calificar para reconstrucción si inviable reemplazar una MHU en la propiedad del solicitante y el solicitante es propietario del terreno en el que está ubicada la MHU. El Programa considera inviable reemplazar una MHU si:

- La MHU debe elevarse por encima de la altura de instalación estándar de 3 pies,
- Si la zonificación o los reglamentos municipales prohíben la instalación de una MHU en la propiedad; o
- Si otras restricciones de ingeniería, ambientales o del sitio hacen que la instalación de una MHU en el sitio sea inviable.

Siempre que sea posible, el Programa trabajará para reemplazar MHUs gravemente dañadas o MHUs ubicadas en la propiedad del propietario con unidades de vivienda de madera construidas en sitio o unidades modulares de tamaño apropiado según el tamaño del grupo familiar y otros factores. Este enfoque se basa en la idea de que el costo marginal adicional asociado con una estructura permanente se justifica dada la capacidad de incorporar resiliencia adicional y medidas de mitigación, proporcionar una mayor apreciación del valor para el propietario y abordar mejor las consideraciones topográficas específicas del sitio.

Las propiedades que cumplan el umbral para la concesión de reconstrucción serán demolidas y reconstruidas sustancialmente en el mismo espacio ocupado, cuando sea factible. Las viviendas reconstruidas cumplirán los requisitos de construcción y las medidas de resiliencia de HUD, el Estado y locales en la medida de lo posible.

8.4.1 Tamaño y Configuración de Nueva Unidad

El Programa proporcionará a los solicitantes, que reúnan los requisitos para las concesiones de reconstrucción, viviendas de plano de planta estándar del Programa. El Programa ofrece viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios; todos los planos de planta estándar incluyen 2 baños. Los solicitantes elegibles para reconstrucción serán elegibles para recibir el mismo número de dormitorios que tenía la propiedad dañada por el huracán, que fue verificado mediante la evaluación de daños hasta un máximo de cuatro (4) dormitorios.

Si el plano de planta estándar ofrecido, además de los costos de construcción asociados con los requisitos específicos del sitio, supera el monto límite de concesión de reconstrucción, el Programa puede ofrecer al solicitante de vivienda un plano de planta más pequeño (incluyendo la reducción de pies cuadrados o la reducción de la configuración de dormitorio, pero sin limitarse a estas) que cumplirá el monto límite de concesión de reconstrucción si tales reducciones no provocan hacinamiento. Las excepciones a la configuración reconstruida de dormitorio/baño de la vivienda solo se considerarán si hay hacinamiento dentro de la vivienda o si un solicitante opta por reducir el número de dormitorios y/o baños para reducir la brecha de DOB. Como se aplica a los solicitantes propietarios de vivienda:

- Si la propiedad dañada por el huracán tenía dos (2) dormitorios o menos, el solicitante recibirá una vivienda estándar de dos dormitorios y dos baños.
- Si la propiedad dañada por el huracán tenía tres (3) dormitorios, el solicitante recibirá una vivienda estándar de tres dormitorios y dos baños.
- Si la propiedad dañada por el huracán tenía cuatro (4) dormitorios **o más**, el solicitante recibirá una vivienda estándar de cuatro dormitorios y dos baños.

Para reducir el tiempo requerido de concesión hasta la finalización para los tipos de concesión de reconstrucción, el Programa proporcionará planos y especificaciones para las “viviendas modelo”

disponibles para los solicitantes. **Los planos de planta estándar se ofrecen únicamente en los siguientes intervalos de pies cuadrados de superficie.**

Configuración de dormitorio/baño	Pies Cuadrados de Superficie
2 dormitorios/2 baños	1000 – 1200 SF
3 dormitorios/2 baños	1200 – 1500 SF
4 dormitorios/2 baños	1300 – 1700 SF

Las viviendas reconstruidas no incluyen reconstrucción de garajes (anexos o independientes), cobertizos, casas de piscina u otras dependencias. Tales dependencias pueden ser demolidas durante la reconstrucción para permitir espacio suficiente para la construcción de la nueva vivienda o si tales estructuras representan un problema de salud o seguridad. Los garajes anexos están permitidos cuando lo exija el código o los requisitos de HOA.

A continuación se presenta una lista no exhaustiva de elementos que no se incluyen ni se consideran al determinar el plano de planta, la configuración de dormitorio/baño o el tamaño de la vivienda reconstruida. El Programa no reconstruye viviendas para que queden de manera similar:

- Acabados interiores o exteriores.
- Pies Cuadrados de Superficie.
- Número de baños (si es mayor de 2).
- Habitaciones adicionales como cubículos, salas de juegos, oficinas, estudios, bibliotecas, etc.

8.4.2 Adaptaciones Razonables – Tipo de Concesión de Reconstrucción

Todos los proyectos de reconstrucción de vivienda construida en sitio se diseñan con las siguientes adaptaciones. Todas las reconstrucciones recibirán la adaptación universal siguiente, independientemente de si el solicitante ha solicitado una Adaptación Razonable:

- Pasillos de 36", lo suficientemente anchos como para acomodar una silla de ruedas estándar
- Radio de giro adecuado para una silla de ruedas en la cocina
- Radio de giro adecuado para una silla de ruedas en un (1) baño¹⁶
- Todas las puertas instaladas con palancas en lugar de perillas
- Las puertas exteriores, la puerta del dormitorio principal y las puertas de baño principal tienen 36" de ancho

Además, el solicitante puede solicitar una adaptación razonable en el baño, cocina, entrada y/o detectores de humo estroboscópicos en todo el lugar.

8.4.2.1 Adaptaciones Razonables – Baño

Los Solicitantes que soliciten la adaptación de un baño pueden seleccionar una (1) de tres (3) opciones estándar disponibles. Las modificaciones de accesibilidad solo se realizarán en un (1) baño. De manera

¹⁶ Si el solicitante solicita una adaptación razonable para el baño, la adaptación razonable se instalará en el baño con radio de giro adecuado para una silla de ruedas, a menos que se especifique otra cosa en el Formulario de Verificación de Discapacidad.

predeterminada, el baño modificado será el baño principal, a menos que se especifique otra cosa al llenar un Formulario de Solicitud de Adaptación Razonable.

8.4.2.1.1 Adaptación Razonable de Baño 1 (RA-1)

A los Solicitantes que opten por la Adaptación Razonable 1 (RA-1) se les proporcionará un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- La bañera tiene una longitud de 60" y un ancho de 36" en el baño principal. La bañera del pasillo es de 60" x 30", sin asiento¹⁷. Las barras de apoyo se instalan cerca del recinto de la bañera/ducha.
- Sanitario a altura de silla con barras de apoyo

8.4.2.1.2 Adaptación Razonable de Baño 2 (RA-2)

A los Solicitantes que soliciten la Adaptación Razonable 2 (RA-2) se les proporcionará un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- Combinación de bañera/ducha con bloqueo, barras de apoyo, asiento y ducha de mano
- Sanitario a altura de silla con barras de apoyo

8.4.2.1.3 Adaptación Razonable de Baño 3 (RA-3)

A los Solicitantes que soliciten la Adaptación Razonable 3 (RA-3) se les proporcionará un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- Compartimiento de ducha a ras del suelo de 30"x60", equipado con barras de apoyo, asiento y ducha de mano
- Sanitario a altura de silla con barras de apoyo
- Fácil acceso debajo del tocador

8.4.2.2 Adaptaciones Razonables – Cocina

Los Solicitantes pueden indicar una adaptación razonable para hacer más accesible una cocina. La adaptación razonable estándar para las cocinas en los tipos de proyecto de reconstrucción incluye:

- Superficie de encimera de cocina accesible en silla de ruedas (perillas en parte delantera del aparato)
- Fácil acceso debajo del fregadero de cocina

8.5 Reemplazo de MHU

Los solicitantes elegibles con propiedades de MHU califican para un tipo de concesión de reemplazo cuando el costo estimado de reparación es mayor de \$25,000 y/o la MHU tiene cinco (5) años o más. Los solicitantes elegibles con MHUs en terreno arrendado deben tener el consentimiento del propietario del terreno para reemplazar una MHU en el terreno antes de la concesión o deben haber identificado una ubicación alternativa adecuada. Las viviendas que cumplan el umbral para una concesión de reemplazo serán demolidas y se instalará una nueva MHU sustancialmente del mismo espacio ocupado, cuando sea factible. Los proyectos de MHU que requieren elevación se les puede adjudicar reconstrucción y seguirán los requisitos de Reconstrucción descritos en la Sección 8.4 anterior.

¹⁷ Si se retira un cuarto de baño para la reducción del alcance, esto puede variar.

8.5.1 Tamaño y Configuración de Nueva Unidad

El Programa proporcionará a los solicitantes que reúnan los requisitos para una concesión de reemplazo una MHU de ancho normal o doble de 2, 3 o 4 dormitorios; todas las configuraciones de dormitorios incluyen dos (2) baños. Los solicitantes elegibles de reemplazo de MHU recibirán una nueva MHU que coincida con el mismo número de dormitorios presentes en la propiedad dañada por el huracán hasta un máximo de cuatro (4) dormitorios, verificado en la evaluación de daños. Las adiciones poscompra se deben considerar al determinar el ancho o el número de dormitorios en la MHU dañada por el huracán (es decir, si se agregó un 3^{er} dormitorio a una MHU de 2 dormitorios de ancho normal, la vivienda se considerará una MHU de ancho normal de 3 dormitorios). Las excepciones a la configuración de dormitorio de MHU de reemplazo se considerarán si hay hacinamiento dentro de la vivienda o si el solicitante opta por reducir el número de dormitorios mediante reducción del alcance para reducir o eliminar la brecha de DOB.¹⁸

- Si la propiedad dañada por el huracán tenía dos (2) dormitorios o menos, el solicitante recibirá una MHU de dos dormitorios y dos baños.
- Si la propiedad dañada por el huracán tenía tres (3) dormitorios, el solicitante recibirá una MHU de tres dormitorios y dos baños.
- Si la propiedad dañada por el huracán tenía cuatro (4) dormitorios o más, el solicitante recibirá una MHU de cuatro dormitorios y dos baños.

La configuración de ancho de MHU dañada por el huracán también se basará en el ancho de la MHU dañada por el huracán. El Programa solo proporciona unidades de ancho normal y ancho doble. No se proporcionan unidades de ancho triple o más grandes.

- Si la MHU dañada por el huracán era de ancho normal, el solicitante recibiría una de ancho normal.
- Si la MHU dañada por el huracán era una configuración de ancho doble, ancho triple o mayor ancho, el solicitante recibiría una configuración de ancho doble.

Para reducir el tiempo requerido desde la concesión hasta la finalización de los tipos de concesión de reemplazo de MHU, el Programa encargará al Contratista General asignado que obtenga una MHU en la configuración de dormitorio/baño de ancho normal o ancho doble. El Programa no ofrece planos de planta estándar para las MHUs. El Programa ofrece configuraciones estándar de dormitorio/baño en unidades de ancho normal o ancho doble en los siguientes intervalos estándar de pies cuadrados. Todas las MHUs suministradas por el Programa deben ser unidades aprobadas por HUD. La tabla a continuación describe los intervalos de pies cuadrados para unidades de ancho único y ancho doble

Configuración de dormitorio/baño	Pies Cuadrados de Superficie
2 dormitorios de ancho normal/2 baños	750 – 900 SF
3 dormitorios de ancho normal/2 baños	1000 – 1200 SF
4 dormitorios de ancho normal/2 baños	1000 – 1200 SF
2 dormitorios de ancho doble/2 baños	1000 – 1250 SF

¹⁸ Si hay una circunstancia de hacinamiento, el Programa puede permitir un plano de planta de ancho doble de 5 dormitorios/2 baños, sin exceder los pies cuadrados de superficie de ancho doble de 4 dormitorios/2 baños; sin embargo, si esta opción no alivia la circunstancia de hacinamiento, la solicitud se considerará inelegible.

3 dormitorios de ancho doble/2 baños	1250 – 1500 SF
4 dormitorios de ancho doble/2 baños	1400 – 1800 SF

Las MHUs de reemplazo del programa no incluyen reemplazo ni reconstrucción de garajes (anexos o independientes), cobertizos, casas de piscina, garajes cerrados u otras dependencias. Tales dependencias pueden ser demolidas durante la construcción para permitir un amplio espacio para la entrega/instalación de la nueva MHU o porque tales estructuras representan un problema de salud o seguridad. Sin embargo, el Programa cumplirá con todos los requisitos de asociación comunitaria, convenios y requisitos de la Autoridad Competente de la Jurisdicción (AHJ) como un parque de casas móviles que requiere un garaje cerrado o cobertizo.

A continuación se presenta una lista no exhaustiva de elementos que no se incluyen ni se consideran al determinar la configuración de dormitorio/baño o el tamaño de la MHU de reemplazo proporcionada. El programa no proporciona para que queden “similares”:

- Acabados interiores o exteriores.
- Pies Cuadrados de Superficie.
- Fabricante de la unidad dañada por el huracán.
- Número de baños (si es mayor de 2).
- Habitaciones adicionales como cubículos, salas de juegos, oficinas, etc.
- Las adiciones poscompra, como habitaciones adicionales o porches cubiertos.

8.5.2 Reubicación de MHU

El Programa permite reemplazar una MHU en una ubicación alternativa solamente cuando reemplazar la MHU en la misma ubicación donde estaba la MHU dañada por el huracán no es factible ni está prohibido. Las reubicaciones de MHU pueden considerarse bajo las siguientes circunstancias:

- Si un solicitante elegible de otra manera no es propietario del terreno en el que está ubicada la MHU dañada por el huracán, y el propietario del terreno no consiente en que se reemplace una nueva unidad en el terreno.
- Si la MHU debe elevarse por encima de la altura de instalación estándar de 3 pies.
- Si la zonificación o los reglamentos municipales prohíben la instalación de una MHU en la propiedad; o
- Si otras restricciones de ingeniería, ambientales o del sitio hacen que la instalación de una MHU en el sitio sea inviable.

El Programa no proporciona propiedad de reemplazo para los solicitantes. Para que se le permita reemplazar una MHU en una propiedad alternativa, el solicitante debe conseguir y obtener la propiedad o permiso para instalar una MHU en la ubicación alternativa. Las ubicaciones alternativas deben estar zonificadas para permitir la instalación de una MHU, tener fácil acceso a alcantarillado, agua y conexiones eléctricas, y no deben estar en una planicie de inundación de 100 años o 500 años. **Los sitios alternativos de MHU deben pasar una revisión ambiental antes de que el solicitante haga un compromiso obligatorio de arrendamiento o compra del terreno. Si un solicitante firma un acuerdo vinculante para arrendar o comprar terrenos alternativos antes de que el Programa haya autorizado ambientalmente la parcela**

alternativa, el solicitante puede no ser elegible para la ayuda, ya que esta constituye una acción que limita la elección.¹⁹

8.5.3 Adaptaciones Razonables – Tipo de Concesión de Reemplazo de MHU

Los Solicitantes que reúnan los requisitos para un tipo de concesión de reemplazo pueden solicitar adaptaciones razonables. La adaptación razonable en los proyectos de MHU está limitada por las especificaciones del fabricante y la disponibilidad de unidades. A los Solicitantes que soliciten una Adaptación Razonable se les proporcionará una MHU “adaptada en accesibilidad”. Las designaciones adaptadas en accesibilidad son controladas por el fabricante de MHU y pueden incluir características como entradas más anchas, barras de apoyo o duchas de umbral bajo.

8.6 Reembolso

El reembolso constituirá la Fase 3 del Programa, solo estará disponible para solicitantes con ingresos promedio del área (AMI) del 80% o inferiores a este, y solo se implementará después de que el proceso de construcción administrado en las Fases 1 y 2 haya abordado todas las solicitudes elegibles para los fondos²⁰.

A los solicitantes que cumplan los requisitos de elegibilidad y otros requisitos del Programa pueden adjudicárseles fondos para reembolsar las reparaciones o reconstrucción incurridas después de la fecha de declaración de desastre y completadas en el transcurso de los dos (2) años siguientes a la fecha aplicable de la Notificación de Asignación de Concesión (AAN) inicial del beneficiario (publicada el 8 de enero de 2025; aplicable el 13 de enero de 2025) y pagados por el solicitante antes de la presentación de su solicitud al Programa. **Los Solicitantes cuyas reparaciones o reconstrucción se completan después de la presentación de la solicitud del Programa no son elegibles para reembolso.**

Antes de recibir una concesión de reembolso, los Solicitantes deben ajustarse a todos los factores de mitigación ambiental requeridos al final de sus actividades de construcción incluyendo, entre otros, los siguientes ejemplos:

1. Confirmación de que se obtuvieron permisos de construcción y se cerraron/firmaron correctamente para demostrar que la obra se completó según los requisitos del código local.
2. Confirmación de que las actividades de construcción completadas en una vivienda sustancialmente dañada ubicada dentro de la planicie de inundación según FFRMS cumplen las normas de elevación del Programa para la mitigación de inundaciones.

¹⁹ 24 CFR 58.22(a) Ni un beneficiario ni ningún participante en el proceso de desarrollo, incluyendo las entidades públicas o privadas sin fines de lucro o con fines de lucro, ni ninguno de sus contratistas, pueden comprometer la ayuda de HUD bajo un programa enumerado en § 58.1(b) en una actividad o proyecto hasta que HUD o el estado hayan aprobado la RROF del beneficiario y la certificación relacionada de la entidad responsable. Además, hasta que se hayan aprobado la RROF y la certificación relacionada, ni un beneficiario ni ningún participante en el proceso de desarrollo pueden comprometer fondos no pertenecientes a HUD ni emprender una actividad o proyecto en el marco de un programa enumerado en § 58.1(b) si la actividad o proyecto tendrían un impacto ambiental adverso o limitarían la elección de alternativas razonables.

3. Certificación de autorización de Pintura a Base de Plomo (LBP) que demuestre que la vivienda está libre de peligros de plomo al final de las actividades de construcción.

9 Preconstrucción

Después de que se ejecute el Acuerdo de Subvención para Propietarios de Vivienda (HGA), el caso entra en la fase de “preconstrucción”. Durante la fase de preconstrucción del Programa, se llevan a cabo varias actividades clave que preparan el proyecto para el inicio de la construcción física. Las actividades clave que tienen lugar durante la fase de preconstrucción del Programa incluyen, entre otras:

- **Asignación del Contratista General:** El Programa asigna un Contratista General (GC) calificado por el Programa para completar el proyecto de construcción.
- **Encuesta y Diseño:** El Contratista General asignado hará arreglos para una encuesta de la propiedad y diseño de ingeniería para el proyecto, según sea aplicable.
- **Estimación de Costos:** El Contratista General asignado visitará el sitio del proyecto para finalizar una estimación de costos.
- **Reunión de Preconstrucción:** El Programa organizará una reunión con el solicitante para revisar los elementos clave relacionados con la construcción.
- **Permisos:** El Contratista General asignado obtendrá todos los permisos necesarios para completar el alcance de trabajo de construcción asignado; y
- **Mudanza del Propietario de Vivienda y Desconexión de Servicios Públicos:** Se requerirá que la mayoría de propietarios de vivienda se muden temporalmente de la propiedad dañada por el huracán para que tenga lugar la construcción. Si es aplicable, los propietarios de vivienda también deben hacer arreglos para la desconexión de los servicios públicos de la propiedad.

9.1 Selección y Asignación de Contratistas

El Programa depende de un grupo de contratistas generales (GCs) calificados para realizar trabajos de reparación, reconstrucción y reemplazo de MHU. Los contratistas generales serán asignados para completar las obras de construcción para los solicitantes elegibles y beneficiados. El Programa asignará contratistas generales a cada proyecto después de que se haya firmado el Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas. A los Solicitantes no se les permite seleccionar ni manejar su propio contratista general.

El Programa asignará proyectos a contratistas generales según el historial de desempeño del contratista general en los proyectos de construcción del Programa y la capacidad del contratista general para ocupar trabajos adicionales en el momento en que el proyecto esté listo para la asignación.

Se seguirán métricas de rendimiento en cada propiedad asignada y completada por un GC. Se mantendrán las métricas de rendimiento del contratista general para la velocidad de las actividades de preconstrucción y construcción, la calidad de la construcción, el servicio al cliente y la capacidad de GC para trabajo adicional. Se compararán los GCs con otros GCs asignados por el Programa y las normas de desempeño del Programa. Para acelerar la recuperación, los GCs de desempeño superior recibirán más asignaciones del Programa que los de desempeño inferior.

9.2 Encuesta y Diseño

Los contratistas generales asignados son responsables de completar las encuestas de la propiedad, obtener certificados de elevación (si es necesario), y cualquier aporte adicional requerido para las actividades de ingeniería y diseño específicas del sitio incluyendo, entre otros, análisis geotécnicos, evaluaciones del sistema séptico, evaluaciones de pozos de agua, análisis de drenaje, pruebas de radón e inspecciones de ACM. La mayoría de los tipos de reconstrucción y proyecto exigirán estudios de límites de la propiedad para determinar la ubicación de la nueva propiedad en el sitio dentro de los límites de distancia municipales. Los proyectos de reparación y reemplazo pueden requerir documentos de inspección e ingeniería según los requisitos de la jurisdicción local y el alcance de trabajo asignado del Programa. Los GCs serán responsables de garantizar que se cumplan todos los requisitos locales durante sus actividades de permisos y construcción.

9.3 Estimación de Costos

Las normas de construcción desarrolladas por el Programa se incorporan en los precios de cada uno de los tres (3) tipos de concesión ofrecidos. Todos los costos incurridos por el Programa deben seguir los Principios de Costo descritos en 2 C.F.R. Parte 200, Subparte E. Cuando se selecciona un contratista, el Programa proporciona al contratista un alcance de trabajo preliminar.

- Para los reemplazos de MHU, el alcance de trabajo preliminar del Programa incluye el número de dormitorios y baños que deben incluirse en la MHU de reemplazo, cualquier modificación de accesibilidad razonable que deba incluirse, y el ancho de la unidad (ancho normal o ancho doble).
- Para los tipos de concesión de reconstrucción, el alcance de trabajo preliminar del Programa incluye el número de dormitorios y baños que deben incluirse en la vivienda reconstruida, y cualquier modificación de accesibilidad razonable que deba incluirse.
- Para los tipos de concesión de reparación, el alcance de trabajo preliminar del Programa es el documento Costo Estimado de Reparación, que se basa en los precios de Xactimate y se prepara durante la fase de evaluación de daños.

Los contratistas generales visitarán cada propiedad en cuestión para evaluar las condiciones específicas del sitio que deben tenerse en cuenta en la estimación de costos del Programa y para finalizar el alcance de trabajo proporcionado por el Programa. El solicitante o su designado están obligados a asistir a la visita al sitio realizada por el Contratista General. Una vez finalizada la visita al sitio y la incorporación de cualquier partida específica del sitio al alcance de trabajo, el Contratista General debe enviar el alcance de trabajo al Programa para su revisión y aprobación. El Programa debe aprobar cada alcance de trabajo antes de que el Contratista General pueda comenzar las actividades de construcción. Una vez aprobado, el alcance de trabajo del Programa solo puede modificarse mediante una orden de cambio escrita completamente ejecutada.

9.4 Reunión de Preconstrucción

Después de que el alcance del trabajo haya sido aprobado por el Programa, el Contratista General y el Gerente de Casos organizarán una reunión de “preconstrucción” con cada solicitante. El propósito de la reunión de preconstrucción es informar al solicitante de los siguientes pasos, proporcionar al solicitante el plano de planta o el alcance de trabajo que llevará a cabo el Programa, y responder cualquier pregunta relacionada con la construcción que el solicitante pueda tener. Los temas clave cubiertos durante la reunión de preconstrucción incluyen, entre otros:

- **Responsabilidades del Solicitante durante la Preconstrucción y Construcción:** A los Solicitantes y Contratistas Generales se les proporcionará un documento escrito en el que se describen las responsabilidades del solicitante tanto durante la preconstrucción como durante la construcción.
- **Mudanza del Propietario de Vivienda y Desconexión de Servicios Públicos:** Si se requiere, el Contratista General y el propietario de vivienda acordarán la fecha en la que el propietario de vivienda debe desalojar la propiedad dañada por el huracán y desconectar todos los servicios públicos.
- **Condiciones del Sitio:** Los sitios del proyecto deben ser despejados de escombros excesivos y bienes personales. Durante la reunión de preconstrucción, se informará al solicitante de las acciones que debe tomar para preparar el sitio para la construcción. **Si el sitio incluye escombros excesivos o bienes personales, el solicitante debe limpiar el sitio en el plazo de treinta (30) días a partir de la reunión previa a la construcción.** También se informará al solicitante qué dependencias, jardinería y estructuras auxiliares, si las hay, deben retirarse. De manera similar, si el solicitante desea conservar alguno de los elementos programados para retiro/demolición, el solicitante debe retirar los elementos de la propiedad en el transcurso de los **treinta (30) días** siguientes a la reunión de preconstrucción. **Las construcciones anexas, jardinería y estructuras diferentes de la propiedad dañada por el huracán que permanezcan en el sitio treinta (30) días después de la reunión de preconstrucción pueden ser demolidas y el Programa no las reemplazará.**
- **Alcance de Trabajo:** El Contratista General presentará al solicitante una copia del alcance de trabajo aprobado por el Programa. Si el proyecto es un reemplazo o reconstrucción de MHU, el alcance de trabajo debe incluir una copia del plano de planta que se ofrece.
- **Adaptaciones razonables:** El Contratista General confirmará cualquier adaptación razonable incluida en el alcance de trabajo aprobado con el solicitante.

9.5 Permisos y Cumplimiento del Código

Se requiere que los contratistas generales completen todas las actividades de construcción patrocinadas por el Programa de acuerdo con todos los códigos y requisitos de construcción federales, estatales y locales. Los contratistas generales son responsables de determinar qué permisos se requieren y de adquirir todos los permisos necesarios para completar el alcance de trabajo aprobado por el Programa de la autoridad que tiene jurisdicción para el cumplimiento del código en el lugar donde se encuentra el proyecto de construcción. Los permisos requeridos para cada proyecto varían según la ubicación y el alcance de trabajo, pero pueden incluir permisos para elementos como, entre otros:

- Demolición
- Pozo séptico
- Instalación de MHU
- Mecánica, eléctrica o plomería
- Edificio
- Techos
- Reducción de asbesto o pintura a base de plomo

Se puede exigir a los Solicitantes que firmen documentos que autoricen al Contratista General a obtener permisos de la autoridad que tiene jurisdicción. Debido a que los requisitos varían según la jurisdicción, los documentos que requieren la firma del solicitante también pueden variar. Si se requiere firmar o

completar documentos en apoyo de los permisos, el solicitante debe hacerlo en el plazo de treinta (30) días a partir de la presentación de tales documentos.

Los Contratistas Generales deben demostrar el cumplimiento del código para pasar una inspección final del Programa. Para los proyectos de nueva construcción, reconstrucción o reemplazo de MHU, el cumplimiento del código se confirmará mediante un Certificado de Ocupación (o equivalente), emitido por la autoridad que tiene jurisdicción. Para los proyectos de reparación, el cumplimiento del código se confirmará mediante Certificado o Certificados de Terminación (o equivalentes), como sea aplicable, emitido por la autoridad que tiene jurisdicción. El Certificado o Certificados de Terminación emitidos para los proyectos de reparación pueden variar, dependiendo del alcance de trabajo completado por el Programa.

10 Construcción

10.1 Normas de Elevación

El Programa seguirá la guía de HUD para garantizar que todas las estructuras, como se definen en 44 C.F.R 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial, y ubicadas en la planicie de inundación según FFRMS, que reciban ayuda para la construcción nueva, reparación de daños sustanciales, o mejora sustancial, como se definen en 24 C.F.R 55.2(b) (12), serán elevadas con el piso más bajo, incluyendo el sótano, al menos dos (2) pies por encima de la Elevación por Inundación Base (BFE). Si los requisitos de elevación local superan los requeridos por HUD, se aplicará el requisito más estricto. El Programa pedirá certificados de elevación para los proyectos de construcción donde sea necesario para cumplir con la guía de HUD. El Programa no participará en actividades de elevación como medida independiente que no esté relacionada con la reparación de los daños causados por el evento o eventos calificados.

10.2 Actividades de Construcción Elegibles

Los Contratistas Generales solo están autorizados para realizar actividades de construcción debidamente autorizadas por un alcance de trabajo aprobado por el Programa o mediante una orden de cambio aprobada. No se considerarán las solicitudes de actualización, modificación y/o trabajo adicional presentadas por el Solicitante. Los alcances de trabajo del programa, incluyendo todos los elementos descritos a continuación, están sujetos al límite de concesión.

Los alcances de trabajo del programa pueden incluir:

- **Trabajo de Reparación/Rehabilitación:** El trabajo de reparación/rehabilitación incluye elementos necesarios para completar la reparación o rehabilitación de una parte de una propiedad. El trabajo de reparación/rehabilitación está destinado a reparar los daños causados por la tormenta y llevar la estructura dañada al cumplimiento de las normas de construcción del Programa.
- **Reconstrucción:** La reconstrucción consiste en la demolición, retiro y eliminación de la estructura dañada por el huracán, seguida de la construcción de una propiedad nueva sustancialmente con el mismo espacio ocupado que la estructura dañada por el huracán. El trabajo de reconstrucción se llevará a cabo de acuerdo con los códigos y requisitos de construcción federales, estatales y locales. No se autoriza ninguna vivienda diseñada a medida a menos que se aborden específicamente condiciones de lote restringido.

- **Reemplazo de Unidad de Vivienda Prefabricada (MHU):** El reemplazo de MHU consiste en la demolición, retiro y eliminación de la MHU dañada por el huracán, seguida de la instalación de una nueva MHU en sustancialmente el mismo espacio ocupado que la MHU dañada por el huracán. Las MHUs proporcionadas por el Programa deben estar certificadas por HUD y se comprarán e instalarán de acuerdo con los reglamentos de construcción y zonificación estatales y locales. Las MHUs se ofrecen en configuraciones de 2, 3 y 4 dormitorios, todas con 2 baños. Se ofrecen MHUs de ancho normal y ancho doble. El Contratista General conseguirá y ofrecerá las MHUs, de acuerdo con el tamaño del Programa y la guía de configuración. A los Solicitantes no se les permite seleccionar la MHU.
- **Obra del sitio:** La obra del sitio incluye las actividades de construcción específicas del sitio necesarias para completar el proyecto que no están relacionadas con la estructura misma. La obra del sitio incluye actividades como construcción plana, nivelación, reparación/reemplazo de tanque séptico, reparación/reemplazo de pozo, instalación de césped, poda de árboles o eliminación de árboles, reparaciones de carreteras y puentes de propiedad privada, estabilización del terreno, pero no se limitan a estas.
- **Mitigación Ambiental:** Las actividades de mitigación ambiental son las actividades ambientales identificadas por el Programa o el Contratista General que se deben abordar para entregar una propiedad decente, segura y sanitaria. Las actividades de mitigación ambiental pueden incluir la eliminación de pintura a base de plomo, mitigación o reducción del asbesto, pero sin limitarse a estas. También se permiten los costos de las inspecciones de autorización ambiental.
- **Conservación Histórica:** La Sección 106 de la Ley Nacional de Conservación Histórica de 1966 (Ley Pública 89-665), enmendada en el 2000, exige el cumplimiento de la Historia de Arquitectura impuesto por la Sección de Cumplimiento y Revisión de la Oficina de Conservación Histórica, según sea necesario. Si la Oficina de Conservación Histórica del Estado (SHPO) u otra autoridad que tenga jurisdicción requieren medidas específicas de construcción o diseño para evitar un efecto adverso sobre un recurso histórico o cultural, tales actividades pueden incluirse en el alcance de trabajo del Programa.
- **Adaptaciones razonables:** Los alcances de trabajo para los solicitantes con solicitudes de adaptaciones razonables debidamente aprobadas incluirán elementos asociados con las adaptaciones razonables aprobadas. Las adaptaciones razonables pueden incluir elementos como entradas ampliadas, rampas, barras de apoyo, etc. Para incluirse en un alcance de trabajo del Programa, el solicitante debe haber presentado documentación adecuada de una discapacidad para sí mismo o para un miembro del grupo familiar, y el formulario de solicitud de adaptaciones razonables debe aprobarse antes del inicio de la construcción.
- **Aparatos Esenciales:** Los aparatos esenciales, que incluyen estufa/cocina, horno, calentador de agua, lavavajillas y refrigerador, se incluyen en el alcance de trabajo del Programa para todos los tipos de concesión de reconstrucción y reemplazo. Los alcances de trabajo para los tipos de concesión de reparación incluirán el reemplazo de aparatos esenciales, solo si los aparatos esenciales están dañados, no funcionan, o no existen al momento de la evaluación de

daños²¹. Los aparatos proporcionados serán de grado estándar, económico y de energía eficiente. No se proporcionarán aparatos de lujo.

- **Detectores de Humo y Monóxido de Carbono:** Todas las viviendas atendidas estarán equipadas con detectores de humo y monóxido de carbono, de acuerdo con los requisitos del código local.
- **Medidas de Mitigación:** Las medidas para hacer que las viviendas sean más resilientes ante desastres futuros, como flejes para techo o elevación, pero sin limitarse a estos, pueden incluirse en los alcances de trabajo del Programa.

La lista anterior no pretende ser exhaustiva ni abarcarlo todo. Todo trabajo de construcción realizado por los Contratistas Generales debe aprobarse mediante una estimación de costos aprobada o una orden de cambio debidamente autorizada. Cualquier trabajo completado por contratistas generales antes de la autorización del Programa se completa bajo cuenta y riesgo del contratista general.

El Programa no ofrece reemplazo similar de condiciones ni de materiales preexistentes. Todo trabajo de construcción completado por el Programa se completará utilizando materiales estándar de construcción, sin importar los materiales preexistentes. No se considerarán las actualizaciones, adiciones o modificaciones solicitadas por el Solicitante a los alcances de trabajo de construcción. Los Solicitantes no pueden pagar de su bolsillo por mejoras, adiciones o modificaciones concurrentes con la construcción patrocinada por el Programa.

10.2.1 Daños Exacerbados

En la medida en que los daños resultantes del Huracán Helene se vean exacerbados por circunstancias fuera del control del solicitante antes de que se complete la reparación/rehabilitación o reconstrucción de la estructura dañada por el huracán, el Programa puede financiar la reparación, rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada.

Ya que la recuperación de desastres es un proceso a largo plazo y los daños al solicitante se calculan en un momento determinado, un cambio posterior en las circunstancias de un solicitante puede afectar el valor de necesidades insatisfechas en la propiedad de un solicitante. Ejemplos de circunstancias fuera del control del solicitante incluyen desastres posteriores, vandalismo o incendios, pero sin limitarse a estos.

Por ejemplo, si la vivienda de un solicitante fue dañada por el Huracán Helene y una inundación posterior u otro evento imprevisto exacerba el daño inicial por el Huracán Helene antes de que se completen las reparaciones a los daños causados por el huracán, el Programa puede completar la rehabilitación, reemplazo o reconstrucción y abordar la necesidad de reparación insatisfecha tal como existe actualmente.

Sin embargo, el Programa no puede proporcionar ayuda para las actividades que: (1) abordar una necesidad que surja únicamente de un evento diferente al del Huracán Helene; o (2) abordar una necesidad que se ha atendido en su totalidad. Por ejemplo, si una vivienda no sufrió daños por el

²¹ Los lavavajillas solo se reemplazarán en los proyectos de concesión de reparación si la vivienda dañada por la tormenta contenía un lavavajillas que está dañado. No se agregarán lavavajillas en los proyectos de reparación donde la vivienda dañada por la tormenta no tenía lavavajillas.

Huracán Helene, pero posteriormente sufrió daños por un evento posterior, el Programa no puede proporcionar ayuda para rehabilitar, reemplazar o reconstruir la vivienda.

Como se indica en los criterios de elegibilidad del Programa, todos los solicitantes deben haber sufrido daños del Huracán Helene para recibir ayuda. Si los daños exacerbados hacen que sea imposible determinar los daños del Huracán Helene mediante una inspección de daños, el Programa puede utilizar documentación o conjuntos de datos de terceros, como la carta de concesión de FEMA, para documentar los daños por tormenta.

10.3 Garantía de la Construcción

Todos los trabajos de construcción completados por el Programa estarán acompañados de una garantía general de dos (2) años. A los Solicitantes se les proporciona una copia del paquete de garantía al darle las llaves de la propiedad atendida por el Programa. Las garantías para los proyectos de reemplazo y reconstrucción cubren la totalidad de la unidad atendida por el Programa. Las garantías para los proyectos de reparación y rehabilitación cubren todos los elementos del alcance reparados por el Programa. Por ejemplo, si un proyecto de reparación no incluyó el alcance del trabajo relacionado con reparaciones estructurales, mecánicas, eléctricas o de plomería, es posible que esas garantías no se apliquen.

El Contratista General es responsable de proporcionar la garantía y abordar cualquier problema válido de garantía que surja durante el período de cobertura de dos (2) años. Si un solicitante decide hacer modificaciones, adiciones o afectar o alterar cualquier elemento atendido por el Programa durante el período de garantía de dos (2) años, la garantía quedará nula y el Contratista General no será responsable de ninguna reparación.

10.4 Inspecciones de Progreso de Construcción

Todos los proyectos de construcción del Programa deben pasar una inspección del 50% y una inspección final de la construcción. El objetivo de las inspecciones del Programa es confirmar que los trabajos de construcción se están terminando de acuerdo con el alcance de trabajo aprobado por el Programa y que los trabajos son de calidad suficiente. Los inspectores de programas no son inspectores de códigos municipales y las inspecciones de Programas no reemplazan las inspecciones de códigos municipales requeridas. Los contratistas generales son responsables de coordinar las inspecciones del código municipal, según lo requiera la autoridad que tiene jurisdicción para cerrar los permisos y/u obtener un certificado de ocupación o certificado o certificados de terminación (o equivalentes).

Los Contratistas Generales deben pasar una inspección del 50% antes de solicitar una inspección final. El Contratista General o el representante del Contratista General deben estar presentes en cada inspección. Las inspecciones de construcción en el 50% fallidas o finales fallidas se consideran al evaluar el desempeño del Contratista General para propósitos de las asignaciones de Contratistas Generales.

Los puntos requeridos para pasar una inspección del 50% y la inspección final varían según el tipo de concesión y se describen a continuación. Las inspecciones pueden fallar una inspección porque el trabajo requerido no está completo, debido a que un contratista general o un representante del contratista general no asistió, o porque el trabajo completo no es de calidad aceptable.

El Programa no ofrecerá inspecciones de lista de inspección ya que todo el trabajo debe estar completo en el proyecto para pasar una inspección final.

10.4.1 Inspecciones de Tipo De Concesión De Reparación/Rehabilitación

Para que un proyecto de reparación pase una inspección de construcción en el 50%, los elementos que suman el 50% o más del valor en dólares del alcance de trabajo deben ser completados. Los Contratistas Generales pueden solicitar una inspección del 50% para un proyecto de reparación cuando el Contratista General considere que se ha cumplido o superado el umbral del 50%. Los Contratistas Generales deben proporcionar documentación fotográfica del trabajo terminado y cerrado, cuando sea aplicable, para que el elemento pase la inspección. Ejemplos de trabajos que pueden ser completados y cerrados en el momento de una inspección del 50% incluyen, pero no se limitan a:

- Uso de roca verde en áreas húmedas que han sido pintadas,
- Instalación de aislamiento en paredes exteriores que tienen una placa de yeso instalada,
- Instalación de nuevo contrapiso,
- Instalación de nueva cubierta de barrera radiante si se realiza el reemplazo del techo,
- Terminación con pulverización antimicrobiana, o
- Instalación de suministro de plomería/líneas de desagüe reemplazadas o válvulas ubicadas dentro de las paredes.

Para pasar una inspección final, los tipos de proyectos de reparación deben estar completos, con la aprobación municipal obtenida, como lo demuestra el Certificado o Certificados de Terminación (o equivalentes), y, según sea aplicable, emitido por la autoridad competente. Para pasar la inspección final, debe completarse lo siguiente y estar en el sitio en el momento de la inspección del Programa:

- Certificado o Certificados de Terminación (o equivalentes), emitidos por una autoridad que tenga jurisdicción en el lugar para todos los permisos expedidos para el proyecto.
- Toda la obra del sitio está terminada.
- Fotos de cualquier trabajo completo y cerrado en el momento de la inspección final. El trabajo completo y cerrado en la inspección final puede incluir, pero no se limita a:
 - Uso de roca verde en áreas húmedas que han sido pintadas,
 - Instalación de aislamiento en paredes exteriores que tienen una placa de yeso instalada,
 - Instalación de nuevo contrapiso,
 - Instalación de nueva cubierta de barrera radiante si se realiza el reemplazo del techo,
 - Terminación con pulverización antimicrobiana, o
 - Instalación de suministro de plomería/líneas de desagüe reemplazadas o válvulas ubicadas dentro de las paredes.
- Todos los trabajos de construcción incluidos en la estimación de costos aprobada por el Programa y cualquier orden de cambio debidamente autorizada se completaron y son de calidad suficiente.
- Todos los servicios públicos se reconectan y quedan en funcionamiento.
- Todos los aparatos esenciales están correctamente instalados y funcionan según lo previsto.
- Si la estructura que recibe ayuda por parte del Programa está en la planicie de inundación según FFRMS de acuerdo con el Mapa de Tarifa de Seguro contra Inundaciones (FIRM) aplicable, se construye un certificado de elevación final que muestra el piso acabado más bajo que cumple los requisitos más estrictos de HUD, FEMA o del código local o los supera.
- Garantía expedida por dos (2) años y folleto de garantía presente en la vivienda; y

- Si la casa fue construida antes de 1978, un informe final aprobado sobre pintura a base de plomo posterior a la construcción.
- Si se requería la reducción de ACM, se exigirá la certificación de autorización de retiro y eliminación adecuados.
- Si se requiere, se necesitará la demostración de los resultados de las pruebas de radón de que las concentraciones de radón dentro de la vivienda están por debajo de los niveles de acción.

10.4.2 Inspecciones de Tipo de Concesión de Reconstrucción

Para que un proyecto de reconstrucción pase una inspección del 50%, todos los siguientes elementos deben estar completos y en el sitio en el momento de la inspección. Las paredes no deben cerrarse en el momento de la inspección del 50%. El inspector debe ser capaz de ver e inspeccionar el interior de todas las paredes.

- La propiedad dañada ha sido demolida y los escombros de la propiedad dañada han sido retirados del sitio y eliminados en una instalación acreditada para aceptar dichos desechos.
- Los cimientos están completos.
- El entramado está completo y la evidencia de una inspección municipal de entramado aprobada está en el sitio.
- El techo está completo.
- Revestimiento exterior completo.
- Ventanas instaladas; y
- Instalaciones mecánicas, eléctricas y plomería completadas, con evidencia de una inspección municipal aprobada en el sitio.

Para pasar una inspección final, los tipos de proyectos de reconstrucción deben estar completos, con la aprobación municipal obtenida, como lo demuestra un Certificado de Ocupación (o equivalente) emitido por la autoridad competente. Para pasar la inspección final, debe completarse lo siguiente y estar en el sitio en el momento de la inspección del Programa:

- Certificado de Ocupación en el sitio.
- Se completó toda la obra del sitio, incluyendo la nivelación final, construcción plana y la instalación de césped.
- Toda la construcción completa y de buena calidad de acuerdo con el plano de planta aprobado por el Programa, el alcance de trabajo y cualquier orden de cambio debidamente autorizada
- Los números de la dirección se instalan en el frente de la propiedad.
- Todos los servicios públicos reconectados y en funcionamiento.
- Todos los aparatos están correctamente instalados y en funcionamiento según lo previsto.
- Si la estructura que recibe ayuda por parte del programa está en la planicie de inundación según FFRMS de acuerdo con el Mapa de Tarifa de Seguro contra Inundaciones (FIRM) aplicable, se construye un certificado de elevación final que muestra el piso acabado más bajo que cumple los requisitos más estrictos de HUD, FEMA o del código local o los supera;
- Si se requería la reducción de ACM, se exigirá la certificación de autorización de retiro y eliminación adecuados.
- Si se requiere, se necesitará la demostración de los resultados de las pruebas de radón de que las concentraciones de radón dentro de la vivienda están por debajo de los niveles de acción, y

- Garantía expedida por dos (2) años y folleto de garantía presente en la vivienda.

10.4.3 Inspecciones de Tipo de Concesión de Reemplazo de MHU

Para que un proyecto de reemplazo de MHU pase una inspección del 50%, todos los siguientes elementos deben estar completos y en el sitio en el momento de la inspección.

- La MHU dañada por el huracán ha sido demolida y retirada de la propiedad y eliminada en una instalación aprobada; y
- La MHU de reemplazo ha sido entregada al sitio.

Para pasar una inspección final, los tipos de proyectos de reemplazo de MHU deben estar completos, con la aprobación municipal obtenida, como lo demuestra un Certificado de Ocupación (o equivalente) emitido por la autoridad competente. Para pasar la inspección final, debe completarse lo siguiente y estar en el sitio en el momento de la inspección del Programa:

- Certificado de Ocupación en el sitio.
- Se completó toda la obra del sitio, incluyendo la nivelación final, construcción plana y la instalación de césped.
- Toda la construcción está completa y de buena calidad de acuerdo con el plano de planta aprobado por el Programa, el alcance de trabajo y cualquier orden de cambio debidamente autorizada.
- Se fijan los números de la dirección en el frente de la vivienda.
- Todos los servicios públicos reconectados y en funcionamiento.
- Todos los aparatos esenciales están correctamente instalados y funcionan según lo previsto.
- Si se requería la reducción de ACM, se exigirá la certificación de autorización de retiro y eliminación adecuados.
- Si se requiere, se necesitará la demostración de los resultados de las pruebas de radón de que las concentraciones de radón dentro de la vivienda están por debajo de los niveles de acción.
- Si la estructura que recibe ayuda por parte del Programa está en la planicie de inundación según FFRMS de acuerdo con el Mapa de Tarifa de Seguro contra Inundaciones (FIRM) aplicable, se construye un certificado de elevación final que muestra el piso acabado más bajo que cumple los requisitos más estrictos de HUD, FEMA o del código local o los supera.
- Garantía expedida por dos (2) años y folleto de garantía presente en la vivienda; y
- El título de la nueva MHU se emite a nombre del solicitante y la evidencia de retiro del título de MHU dañada/retirada.

10.5 Órdenes de Cambio

De vez en cuando, puede descubrirse que el alcance de trabajo de la construcción aprobado originalmente por el Programa debe modificarse para proporcionar una propiedad decente, segura y sanitaria en plazos aceptables. El Programa permite el uso de órdenes de cambio para modificar el alcance de trabajo aprobado por el Programa. Las órdenes de cambio típicamente serán iniciadas por el Contratista General. Las solicitudes de orden de cambio deben sustanciar la necesidad de la orden de cambio y demostrar que los costos asociados con la orden de cambio son razonables. Las órdenes de cambio iniciadas por el solicitante no se considerarán bajo ninguna circunstancia.

A excepción de los elementos que representan un riesgo inmediato para la salud o seguridad, los Contratistas Generales deben buscar la aprobación de la orden de cambio antes de comenzar el trabajo no incluido en el alcance de trabajo aprobado por el Programa. Todas las solicitudes de orden de cambio deben enviarse y aprobarse antes de una solicitud del Contratista General para la inspección final del Programa. No serán consideradas solicitudes del Contratista General de orden de cambio después de que el proyecto pase la inspección final del Programa.

11 Responsabilidades del Solicitante

Para que el Programa tenga éxito en proporcionar a los solicitantes concesiones de reparación/rehabilitación, reemplazo o reconstrucción, el solicitante debe participar y cumplir con los plazos, directrices y solicitudes del Programa. El Programa es un Programa voluntario. Los Solicitantes que no deseen cumplir con todas o algunas de las responsabilidades del solicitante pueden optar por retirarse del Programa en cualquier momento antes del inicio de la construcción.

11.1 Seguro contra Inundaciones

La Sección 582 de la Ley Nacional de Reforma del Seguro de Inundaciones de 1994, en su forma enmendada, supra, sobre la ayuda prohibida en caso de desastre de inundación, prohíbe la ayuda en caso de inundación en determinadas circunstancias. En general, proporciona que no puede usar la ayuda federal por desastre disponible en un área de desastre de inundación para hacer un pago (incluyendo cualquier pago de ayuda por préstamo) a una persona para reparación/rehabilitación, reemplazo o restauración por daños a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si esa persona en algún momento ha recibido ayuda por desastre de inundación que estuvo condicionada a que la persona primero haya obtenido un seguro contra inundaciones según la ley federal aplicable y posteriormente no haya obtenido ni mantenido el seguro contra inundaciones requerido según la ley federal aplicable sobre tal propiedad. Esto significa que DCR no puede proporcionar ayuda por desastre para la reparación, reemplazo o restauración a una persona que no ha cumplido estos requisitos.

La Sección 582 de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones establece que DCR debe informar a los propietarios que reciben ayuda por desastre que activa el requisito de compra del seguro contra inundaciones, que tienen la responsabilidad estatutaria de notificar a cualquier cesionario el requisito de obtener y mantener un seguro contra inundaciones, y que el propietario que transfiere puede ser responsable si no lo hace. El requisito de mantener un seguro contra inundaciones se aplicará durante la vida útil de la propiedad, independientemente de la transferencia de la propiedad de dicha propiedad. Se ejecutará un Acuerdo de Convenio con DCR antes de recibir ayuda por desastre.

La Sección 102(a) de la Ley de Protección contra Desastres por Inundación de 1973 (42 U.S.C. 4012a) establece que debe comprarse un seguro contra inundaciones para cualquier propiedad atendida por HUD dentro de un Área Especial en Peligro de Inundación. Por lo tanto, los solicitantes atendidos con estructuras ubicadas en un Área Especial en Peligro de Inundación deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones con el monto y la duración indicados por el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA.

Los Solicitantes con propiedades atendidas por el Programa ubicadas dentro de una planicie de inundación según FFRMS deben enviar prueba del seguro contra inundaciones antes de recibir las llaves

de la propiedad atendida. El Programa puede comprar una cobertura de seguro contra inundaciones durante un año después de proporcionar la ayuda del Programa.

Para garantizar que los recursos de recuperación se priorizan para los grupos familiares con mayor necesidad financiera, se prohíbe al Programa proporcionar ayuda para viviendas futuras a los solicitantes ubicados dentro de la planicie de inundación de la Norma Federal de Gestión de Riesgos de Inundación (FFRMS) atendida bajo los Programas del Huracán Helene que no obtengan ni mantengan pólizas de seguro contra inundaciones a perpetuidad.

Si una propiedad ubicada en la planicie de inundación según FFRMS es dañada durante un desastre futuro y el propietario no tenía seguro contra inundaciones en el momento del evento futuro, el futuro Programa no proporcionará ayuda para la rehabilitación o reconstrucción.

11.2 Cooperación del Solicitante con el Programa

A lo largo de toda la vida de la participación de un solicitante en el Programa, desde la presentación hasta el cierre de la solicitud, el solicitante debe participar y responder a las solicitudes del Programa de manera oportuna. En ningún momento debe quedar sin respuesta una solicitud del Programa durante más de **treinta (30) días**.

El Programa enviará a los solicitantes con solicitudes pendientes del Programa una Notificación de Acción Pendiente para informar al solicitante de la solicitud o solicitudes pendientes. La Notificación de Acción Pendiente informa al solicitante que el Programa requiere la acción del solicitante para continuar y que si el solicitante no completa la acción requerida en el transcurso de **treinta (30) días a partir del momento en que la Notificación de Acción Pendiente se envía por correo**, se cerrará el caso del solicitante²². Solicitudes pendientes comunes incluyen, pero no se limitan a:

- **Documentación:** El Programa requiere documentación del solicitante por múltiples razones y en múltiples fases en todo el Programa. No todas las solicitudes de documentación son documentos que un solicitante debe presentar. Algunas solicitudes de documentación pueden estar relacionadas con documentos generados por el Programa que el solicitante debe firmar. Los Solicitantes deben enviar y/o firmar oportunamente los documentos solicitados.
- **Cronograma:** El Programa requiere la cooperación y participación del solicitante en varios momentos a lo largo del proceso. Los Solicitantes deben programar y asistir oportunamente a las citas, inspecciones u otras reuniones requeridas. El Programa hará intentos razonables de coordinar los cronogramas con la disponibilidad de los solicitantes. A los Solicitantes que se nieguen a programar o a asistir a las reuniones o inspecciones requeridas se les puede enviar una Notificación de Acción Pendiente.
- **Mudanza del Propietario de Vivienda:** Los Solicitantes Propietarios Ocupantes de su Vivienda deben mudarse de la propiedad dañada por el huracán en el transcurso de **treinta (30) días** a

²² Pueden hacerse excepciones de manera caso por caso, de acuerdo con la Sección 17 de este documento, para los solicitantes que puedan satisfacer la Notificación de Acción Pendiente después de transcurrido el lapso de 30 días.

partir de la reunión de preconstrucción para que la construcción pueda comenzar. A los Solicitantes que no se muden de la propiedad dañada por el huracán en forma oportuna se les enviará una Notificación de Acción Pendiente.

- **Limpieza del Sitio:** Los Solicitantes deben limpiar el sitio del proyecto de construcción del exceso de escombros y/o bienes personales en el transcurso de treinta (30) días a partir de la reunión de preconstrucción. A los Solicitantes que no despejen oportunamente el sitio de la propiedad dañada por el huracán de escombros y/o bienes personales se les enviará una Notificación de Acción Pendiente.

Los Solicitantes que no tomen la acción o acciones requeridas en el transcurso de los **treinta (30) días** siguientes a la Notificación de Acción Pendiente se les cerrará su caso. Los Solicitantes que necesiten ayuda, aclaración o una extensión al plazo de **treinta (30) días** para resolver una acción pendiente deben solicitar ayuda en el transcurso del lapso de **treinta (30) días**. Las extensiones al lapso de **treinta (30) días** se considerarán caso por caso.

11.3 Grado de Respuesta del Solicitante

El Programa hará intentos razonables de comunicarse con los solicitantes para programar reuniones, recopilar documentación u obtener otra información necesaria. Si el Programa ha hecho seis (6) intentos infructuosos consecutivos de comunicarse con un solicitante sin ningún contacto de seguimiento del solicitante, se enviará al solicitante una Notificación sin Respuesta. La Notificación sin Respuesta proporciona información de contacto para el Programa, informa al solicitante de los siguientes pasos en el proceso de solicitud, y notifica al solicitante que debe comunicarse con el Programa o completar una acción en el plazo de **catorce (14) días** a partir de la fecha de la carta. Si el solicitante no puede comunicarse con el Programa ni completar la acción en el transcurso de los **catorce (14) días** permitidos, se cerrará la solicitud. Si se cierra la solicitud, el solicitante debe enviar una solicitud de excepción de la política del Programa al Programa, que se revisará y resolverá caso por caso. Los solicitantes que no respondan después de comenzar las actividades de construcción pueden estar sujetos a reembolso de los fondos gastados por el Programa en las actividades de construcción antes de que se cierre la solicitud.

11.4 Reubicación Temporal Durante las Actividades de Construcción

Las propiedades atendidas por el Programa deben estar desocupadas y vacías de pertenencias personales durante la construcción. El terreno/área alrededor de la propiedad dañada por el huracán también debe ser despejada de cualquier escombros, vehículos, bienes personales abandonados, etc. Los Solicitantes Propietarios deben mudarse de la propiedad dañada por el huracán y retirar todas las pertenencias personales y bienes personales abandonados en el sitio en el transcurso de los **treinta (30) días** siguientes a la reunión de preconstrucción. El Programa no paga el almacenamiento de bienes personales ni alojamientos temporales, excepto por circunstancias extremas aprobadas por DCR.

Al firmar un Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas y aceptar una concesión del Programa, el Solicitante Propietario afirma que han organizado viviendas temporales durante el período de construcción. A los Solicitantes Propietarios que no puedan o no quieran desalojar la propiedad dañada por el huracán y retirar todas las pertenencias personales oportunamente se les puede enviar una Notificación de Acción Pendiente. Se cerrarán los casos de los Solicitantes que no puedan desalojar la estructura y retirar todas las pertenencias personales en el transcurso de **treinta (30) días** a partir de la

Notificación de Acción Pendiente. Si se cierra la solicitud, el solicitante debe enviar una solicitud de excepción de la política del Programa al Programa, que se revisará y resolverá caso por caso.

Los arrendatarios legales de propiedades atendidas pueden calificar para ayuda de reubicación si deben reubicarse durante las actividades de construcción patrocinadas por el Programa, como se establece en la Ley de Reubicación Uniforme, y se describe más adelante en la sección de este documento de la Ley de Reubicación Uniforme²³.

11.5 Responsabilidades del Solicitante Durante la Construcción

La fase de construcción comienza cuando el solicitante y el cosolicitante (si es aplicable) firman el Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas y termina cuando se entregan al solicitante las llaves de la propiedad atendida por el Programa. Las responsabilidades del Solicitante durante la construcción incluyen, entre otras, las siguientes.

- (i) El Solicitante entiende que si el monto de ayuda anterior recibida menos compensaciones a los beneficios es mayor de \$0.00, se crea una brecha de DOB. El Solicitante entiende que la brecha de DOB debe satisfacerse (reducirse a cero) antes de la ejecución de un Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas. Los fondos de la brecha de DOB se utilizarán en conjunto con los fondos de CDBG-DR para completar la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de su vivienda.
- (ii) El Solicitante reconoce que una vez que se ejecuta un acuerdo de subvención, renuncian a cualquier derecho futuro de apelación o de otra manera impugnar las determinaciones de elegibilidad, tipo de concesión, alcance de trabajo, resultados de todas las inspecciones y requisitos de fondos (incluyendo el cálculo de brecha de DOB y cualquier requisito de financiamiento de brecha de DOB). A partir de la fecha de vigencia del acuerdo de subvención, todas las decisiones de DCR, o de sus contratistas, son definitivas e inapelables.
- (iii) Los Solicitantes deben desalojar la propiedad dañada por el huracán y retirar todas las pertenencias personales del interior de la estructura y del área circundante. El propietario de vivienda tiene treinta (30) días a partir de la fecha de la reunión de preconstrucción, para retirar todos los bienes personales de su residencia. Los Solicitantes son responsables de los costos asociados con el retiro y almacenamiento de sus pertenencias. El Programa no es responsable de ningún daño o pérdida de pertenencias durante la construcción.
- (iv) Si se dispusiera de unidades de almacenamiento en el sitio, se requerirá que el Solicitante retire todas las pertenencias de las unidades de almacenamiento en el sitio en el transcurso de los catorce (14) días siguientes a la finalización de la entrega de las llaves. El contratista retirará las unidades después de catorce (14) días de la entrega de las llaves. Cuando sea factible, los Solicitantes deben depositar una tarjeta de crédito con la empresa de contenedores de almacenamiento y asumir la responsabilidad financiera de las unidades de almacenamiento después de catorce (14) días. Si esto no hay manera de que esto sea factible, cualquier elemento que quede en las unidades después de catorce (14) días se retirará de las

²³ Todos los solicitantes están obligados a revelar información sobre cualquiera y todos los arrendatarios que residieron o residen en la propiedad dañada por la tormenta desde el momento de la tormenta hasta la actualidad en la admisión de la solicitud.

- unidades y se colocará en la propiedad del propietario de vivienda para que las unidades puedan retirarse.
- (v) El Solicitante entiende que el alcance de trabajo necesario se basa en un alcance de trabajo aprobado por DCR y utilizando materiales de construcción de grado económico/estándar y no al precio de reemplazar la propiedad dañada o sus componentes con materiales similares o iguales. El Programa proporcionará planos de construcción estándar. La propiedad se construirá o reparará según el alcance de trabajo aprobado. El Solicitante no puede solicitar ninguna adaptación ni cambio en el alcance de trabajo aprobado a menos que solicite una adaptación razonable permitida.
- (vi) Los Solicitantes deben coordinarse con su Contratista General asignado para firmar oportunamente cualquier documento de permiso requerido.
- (vii) El propietario de la propiedad debe permitir al Contratista General y a los representantes del Programa el pleno acceso a la propiedad hasta que se concluya la construcción, y el propietario de la propiedad esté autorizado para regresar a la propiedad.
- (viii) El propietario de la propiedad debe permitir que los representantes del Programa y los inspectores municipales del código realicen las inspecciones. En caso de que el propietario de la propiedad deba estar presente o proporcionar acceso a la propiedad dañada por el huracán, el propietario de la propiedad debe coordinar con el Programa y programar eso oportunamente.
- (ix) El propietario de la propiedad debe retirar y/o resguardar a cualquier animal o mascota que permanezca en la propiedad durante la construcción. El Programa no cubrirá los costos asociados con el retiro y/o embarque de animales durante la construcción. Los propietarios de vivienda serán responsables de los animales, su bienestar y cualquier daño causado por los animales que permanezcan en el sitio durante la construcción.
- (x) El propietario de la propiedad no debe interferir con el sitio del proyecto. Por razones de seguridad, los propietarios deben mantenerse alejados de la propiedad dañada por el huracán durante la construcción. No se permitirá a los propietarios dirigir las actividades de construcción del Programa ni proporcionar instrucciones a los contratistas generales sobre los medios y métodos de construcción.
- (xi) Todos los escombros, vehículos abandonados y edificaciones que impidan los esfuerzos de construcción, los esfuerzos de permisos, o representen una amenaza para la seguridad y/o la salud según lo determine la jurisdicción local o la persona calificada para hacer tal determinación, deben ser retirados de la propiedad en el transcurso de treinta (30) días a partir de la reunión de preconstrucción. Cualquier condición del sitio o escombros capturados en una violación del código emitido por un municipio que impida la concesión de permisos o las actividades de construcción deben resolverse en el transcurso de treinta (30) días a partir de la fecha de la reunión de preconstrucción. La falta de retiro de pertenencias personales o cualquier otro resto de escombros de la propiedad en el transcurso de los treinta (30) días siguientes a la reunión de preconstrucción puede resultar en el cierre de la solicitud.
- (xii) Si los servicios públicos deben desconectarse para el trabajo de construcción, los Solicitantes deben organizar la desconexión de los servicios públicos en el transcurso de los treinta (30) días siguientes a la reunión de preconstrucción.
- (xiii) El Solicitante es responsable de todos los pagos de la factura de servicios públicos durante toda la duración del Programa. Los Solicitantes deben estar al tanto de todas las facturas de

- servicios públicos durante la construcción, ya que las cuentas deben estar al día en la mayoría de los casos para que la empresa de servicios públicos vuelva a conectar/reinstalar los servicios.
- (xiv) El Solicitante entiende que el Programa no pagará el costo de los pagos de la hipoteca y/o la renta del lote, si es aplicable. Es responsabilidad exclusiva del propietario solicitante garantizar que los pagos de la hipoteca o renta se paguen durante toda la duración de la construcción.
- (xv) El Solicitante entiende que una vez que el Programa se completa con los esfuerzos de construcción, el valor estimado de su propiedad puede aumentar. Como resultado, los impuestos de la propiedad adeudados por el Solicitante por la propiedad pueden aumentar debido a la participación en el Programa. Sin embargo, el uso de materiales y aparatos de construcción de energía eficiente puede disminuir los costos de servicios públicos.
- (xvi) El Solicitante entiende que están obligados a ocupar la vivienda durante los tres (3) años siguientes a la finalización de la construcción. El solicitante entiende que si venden la vivienda o si interrumpen el uso de la vivienda como residencia principal en el transcurso del período de cumplimiento de tres (3) años, pueden estar sujetos a reembolso total o parcial del monto de subvención²⁴.
- (xvii) No se tolerarán a solicitantes que utilicen conductas amenazantes o abusivas hacia el personal del Programa, que pueden incluir el uso de blasfemia, lenguaje despectivo y amenazas de violencia física, pero sin limitarse a estas. El comportamiento abusivo continuo y/o intenso puede provocar la terminación de la concesión del Programa, y el Solicitante puede estar sujeto a reembolsar cualquier fondo del Programa gastado en el proyecto.
- (xviii) Si el Solicitante niega el acceso razonable y oportuno a la propiedad o si no se cumple alguna de las estipulaciones anteriores, el Programa puede rescindir la concesión, y se le exigirá al Solicitante reembolsar cualquier fondo del Programa gastado en el proyecto.

11.6 Periodo de Cumplimiento

Los Solicitantes atendidos bajo el Programa deben aceptar los términos del período de cumplimiento asociado con su concesión. DCR monitoreará periódicamente a los solicitantes durante todo el período de cumplimiento. Se puede pedir a los Solicitantes que demuestren que aún están cumpliendo en cualquier momento durante el período de cumplimiento.

11.6.1 Periodo de Cumplimiento del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC

Los Solicitantes atendidos bajo el Programa para su residencia principal deben aceptar ser propietarios de la vivienda atendida por el Programa y utilizar la vivienda atendida por el Programa como residencia principal durante un período de **tres (3) años** después de la finalización de la construcción. Este período de cumplimiento se describe en el Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas.

Si un solicitante propietario ocupante de su vivienda vende la vivienda o interrumpe el uso de la vivienda como residencia principal en el transcurso del período de cumplimiento de **tres (3) años**, el solicitante puede estar sujeto a reembolsar la totalidad o una parte del monto de subvención. El monto de beneficio

²⁴ Es posible hacer excepciones caso por caso en circunstancias atenuantes.

que está sujeto a reembolso si el solicitante rompe los términos del período de cumplimiento se determinará mediante el cronograma de amortización lineal, lineal y anual de la subvención durante el período de cumplimiento de tres años. La tabla a continuación describe el cronograma de reembolso si el solicitante vende la propiedad o no ocupa la vivienda como residencia principal durante el período de cumplimiento de tres (3) años²⁵.

Fecha de Incumplimiento	Monto de Reembolso Debido a DCR
Mes 0 - Mes 12	100% de concesión de subvención
Mes 13 - Mes 24	66% de concesión de subvención
Mes 25 - Mes 36	33% de concesión de subvención
37 meses o más	0% de concesión de subvención

El Programa puede conceder la condonación de los términos del período de cumplimiento en las siguientes circunstancias atenuantes:

- Si el solicitante muere durante el período de cumplimiento, se condonan los términos del período de cumplimiento. Los familiares o herederos sobrevivientes no son responsables de mantener los requisitos de pertenencia o residencia principal.
- Si el solicitante es transferido o asignado debido al servicio militar durante un período que le impediría mantener la propiedad y la ocupación de residencia principal de la vivienda dañada por el huracán, se espera que el solicitante notifique al DCR la asignación o transferencia. Los requisitos del período de cumplimiento se condonarán mediante notificación por parte del solicitante a DCR.
- Si el solicitante debe ser trasladado a un centro de atención médica permanente o a una residencia de ancianos debido a las condiciones de salud, se espera que el solicitante o el designado por el solicitante notifiquen a DCR. Los requisitos del período de cumplimiento se condonarán mediante notificación por parte del solicitante a DCR y si se proporciona prueba de desplazamiento permanente al Programa.
- Si el solicitante está encarcelado por un período que le impediría mantener la propiedad y la ocupación de residencia principal de la vivienda dañada por el huracán, se espera que el solicitante o la persona designada por el solicitante notifiquen a DCR. Los requisitos del período de cumplimiento se condonarán previa notificación por parte del solicitante a DCR y se proporciona prueba de encarcelamiento al Programa.

11.7 Recuperación

Pueden surgir casos raros en los que un solicitante debe devolver la totalidad o parte de los fondos concedidos al Programa. El Programa es responsable de recuperar los fondos duplicativos de los solicitantes o de solicitantes que entran en incumplimiento. Todos los archivos del solicitante se revisarán y conciliarán con respecto a su exactitud para garantizar que no se produce una DOB y que los solicitantes cumplen los requisitos del Programa y las directrices federales. Si se ha identificado a un solicitante por

²⁵Es posible hacer excepciones caso por caso en circunstancias atenuantes.

recibir un posible pago en exceso, el Programa documentará el monto y la base para el reembolso por escrito mediante una Notificación de Reembolso.

Los Solicitantes que no estén de acuerdo con un monto de reembolso determinado por el Programa pueden apelar la determinación en el transcurso de **treinta (30) días** a partir de la recepción de la Notificación de Reembolso según la Sección 16 más adelante. Si se niega la solicitud del solicitante o si el solicitante no puede impugnarla en el plazo asignado, el Programa procederá a cobrar el monto de reembolso. Si la solicitud del solicitante da lugar a una revisión del monto de concesión o la elegibilidad, el solicitante firmará un Acuerdo de Subvención para Propietarios de Vivienda revisado que describirá los requisitos relacionados con tales cambios y los requisitos para reembolsar el monto vencido restante, si lo hay.

Una vez que se ha determinado que el solicitante debe devolver los fondos al fondo de subvención CDBG-DR, el solicitante debe reembolsar sus fondos oportunamente. Se espera que todos los reembolsos sean reembolsados en su totalidad como un monto de suma global. El Programa revisará cualquier reclamo de dificultad financiera del solicitante y en algunos casos puede hacer adaptaciones limitadas. Todos los fondos recuperados debido a esta política se seguirán en el Sistema de Informes de Subvención de Recuperación de Desastres (DRGR) y se devolverán a la cuenta de CDBG-DR o al Tesoro de EE.UU. si se ha cerrado la subvención de CDBG-DR. Los fondos recuperados no se consideran ingresos del Programa.

11.8 Ingresos del Programa

Si se generan ingresos del Programa, DCR seguirá las políticas de ingresos del Programa aprobadas por HUD que rigen su administración del Programa unifamiliar; incluyendo, entre otros, el uso autorizado de los ingresos del Programa, cumplimiento de los límites administrativos, informes exactos y oportunos, mantenimiento de registros contables detallados y asignación proporcional dentro del presupuesto general del Programa.

11.8.1 Circunstancias Especiales

De acuerdo con la Notificación Universal (FR-6489-N-01)²⁶, HUD ha establecido circunstancias específicas como situaciones en las que no es necesario el cobro. HUD ha determinado que no es el mejor interés del gobierno federal cobrar una DOB en las siguientes circunstancias:

- La ayuda duplicativa fue recibida por beneficiarios de ingresos bajos a moderados que, después de la recepción de la ayuda de CDBG-DR:
 - Fallecieron
 - Están sujetos a una acción de ejecución hipotecaria en una propiedad rehabilitada, construida o reconstruida con fondos de CDBG-DR

²⁶ FR-6489-N-01, Apéndice C <https://www.hud.gov/sites/default/files/CPD/documents/CDBG-DR/Updated-6489-N-01-CDBG-DR-UN-Compliance-with-Memo-25-02-English-PDF.pdf>; y [CDBG-DR-Policy-Bulletin-2025-01-HUD-DOB-Collection-Policy-English-PDF](https://www.hud.gov/sites/default/files/CPD/documents/CDBG-DR/Policy-Bulletin-2025-01-HUD-DOB-Collection-Policy-English-PDF)

- Es un deudor en un procedimiento de bancarrota o que recientemente salió de un procedimiento de bancarrota (o procedimiento similar para deudores insolventes según la ley del Estado, como una cesión en beneficio de los acreedores).

12 Retiro Voluntario

Un Solicitante puede pedir retirarse voluntariamente del Programa en cualquier momento. Si un solicitante decide retirarse una vez iniciada la construcción, se le exigirá el reembolso de los fondos gastados del Programa. Los Solicitantes deben documentar por escrito las solicitudes de retiro; el Programa documentará estas solicitudes en el archivo del caso. Sin embargo, si un solicitante no puede o no quiere documentar su solicitud de retiro, puede utilizarse una nota detallada del caso para respaldar la solicitud de retiro del solicitante. A todos los solicitantes que decidan retirarse se les enviará una Notificación de Retiro Voluntario. La Notificación de Retiro Voluntario informa al solicitante que el Programa ha recibido su solicitud de retiro, y que el solicitante tiene catorce (14) días a partir de la fecha de la carta para rescindir la solicitud de retiro. Si el solicitante no rescinde la solicitud de retiro voluntario en el lapso de catorce (14) días, el caso del solicitante será retirado. Si un solicitante se retira voluntariamente del Programa, no será elegible para volver a solicitarlo.

13 Fraude, Despilfarro y Abuso

DCR, como cesionario, está comprometido con la administración responsable de los fondos de CDBG-DR al ser un buen administrador de los recursos al mismo tiempo que mantiene una política integral para prevenir, detectar, informar y rectificar fraude, despilfarro, abuso o mala administración. Según FR-6489-N-01, DCR implementa medidas adecuadas para crear conciencia y prevenir fraude, despilfarro, abuso o mala administración entre otras irregularidades en todos los Programas administrados con fondos de CDBG-DR, así como alienta a cualquier persona que tenga conocimiento o sospeche de cualquier tipo de conducta o actividad que pueda considerarse un acto de fraude, despilfarro, abuso o mala administración, con respecto al Programa CDBG-DR, a informar tales actos a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR, directamente a la Oficina del Inspector General (OIG) de HUD, o a cualquier agencia local o federal de aplicación de la ley.

13.1 Reporte de fraude

Cualquier denuncia de fraude, despilfarro, abuso o mala administración relacionada con los fondos o recursos de CDBG-DR debe informarse a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR, directamente a la OIG en HUD, o a cualquier agencia local o federal de aplicación de la ley.

Cualquier persona, incluyendo cualquier empleado del Programa CDBG-DR, que sospeche, sea testigo o descubra cualquier fraude, despilfarro, abuso o mala administración, relacionados con el Programa CDBG-DR, debe informarlo inmediatamente a la Oficina de Auditoría Interna de CDBG-DR por cualquiera de los siguientes medios:

Reporte de Fraude, Despilfarro y Abuso

Agencia	Teléfono	Correo electrónico/Formulario en Línea	Dirección
---------	----------	--	-----------

(NC Department of Commerce) Departamento de Comercio de NC	984-236-5999	oiarequest@commerce.nc.gov	N/A
NC Office of State Budget and Management (Oficina Estatal de Presupuesto y Administración de NC)	N/A	FWA@osbm.nc.gov Reporte de Fraude, Despilfarro y Abuso	C/O Office of Internal Audit 20320 Mail Service Center Raleigh, NC 27699-0320
HUD Office of the Inspector General (Oficina del Inspector General de HUD)	1-800-347-3735	Reporte de Fraude, Despilfarro y/o Abuso	HUD Office of Inspector General (OIG) Hotline 451 7th Street SW Washington, D.C. 20410
US Treasury Office of the Inspector General (Oficina del Inspector General del Departamento del Tesoro de EE.UU)	202-927-0650	Reporte de Fraude, Despilfarro y Abuso	N/A

14 Quejas

Los Solicitantes pueden presentar una queja al Programa en cualquier momento. De acuerdo con la guía descrita en FR-6489-N-01, el Programa proporcionará una respuesta escrita oportuna a cada queja escrita de los ciudadanos. Las quejas se atenderán en el transcurso de **quince (15) días laborables** a partir de la recepción, cuando sea factible. Si una denuncia no puede resolverse en el transcurso de **quince (15) días laborables**, el Programa notificará al denunciante la necesidad de tiempo adicional y un lapso de resolución/respuesta estimado.

Las personas que deseen presentar quejas escritas formales relacionadas con el Programa pueden hacerlo a través de cualquiera de las siguientes vías:

- Por Correo Electrónico: housingcomplaint@RenewNC.org
- Por escrito: Renew NC Single-Family Housing Program
364 US Hwy 70, Suite 3
Marion, NC 28752

Aunque las denuncias formales deben presentarse por escrito, también pueden recibirse verbalmente y por otros medios necesarios, según sea aplicable, cuando se determine que las circunstancias particulares del ciudadano no permiten que el denunciante presente una queja escrita. Estos métodos alternativos incluyen, pero no se limitan a:

- Por teléfono: 888-791-0207

- En persona en cualquier centro de servicios del Programa

15 Apelaciones

Los Solicitantes que deseen impugnar una determinación del Programa pueden solicitar una apelación inicial directamente con el Programa enviando una solicitud por escrito por correo electrónico o postal²⁷ en el transcurso de **treinta (30) días corridos** a partir de la fecha de la determinación en cuestión. Los Solicitantes pueden solicitar una apelación para impugnar:

- Determinación de elegibilidad.
- Determinación de brecha de Duplicación de Beneficios.
- Determinación del Tipo de Concesión.
- Alcance de Trabajo del Programa; o
- Monto de Recuperación.

Las personas que deseen solicitar una apelación inicial relacionada con el Programa pueden hacerlo por cualquiera de las siguientes vías:

- A través del portal web www.RenewNC.org
- Por Correo Electrónico: appeals@RenewNC.org
- Por escrito: Renew NC Single-Family Housing Program
 364 US Hwy 70, Suite 3
 Marion, NC 28752

El Coordinador de Apelaciones del Programa llevará a cabo una revisión inicial utilizando la solicitud y la información de soporte enviada por el solicitante y hará una determinación. Cuando sea factible, la determinación se hará en el transcurso de diez (10) días laborables. Los Solicitantes serán notificados por escrito de la determinación hecha sobre su apelación inicial mediante una Notificación de Determinación de Apelación Inicial.

Si el solicitante cree que se cometió un error en la determinación de Apelación Inicial, el solicitante puede solicitar una Apelación Secundaria directamente con el Coordinador de Apelaciones de DCR en el transcurso de **quince (15) días corridos** a partir de la fecha de la Notificación de Determinación de Apelación Inicial. Se hará y emitirá una determinación escrita de la revisión secundaria en el plazo de diez (10) días laborables, cuando sea factible. Los Solicitantes serán notificados por escrito de la determinación hecha sobre su apelación.

Todas las determinaciones de apelación hechas por DCR son definitivas sin ninguna revisión administrativa adicional y no están sujetas a revisión judicial.

Un solicitante no puede apelar las políticas del Programa, reglamentos federales ni estatutos estatales. Las apelaciones presentadas en función de estas razones serán negadas.

Las personas que deseen solicitar una Apelación Secundaria relacionada con el Programa pueden hacerlo por cualquiera de las siguientes vías:

²⁷ El correo postal debe sellarse en el transcurso de 30 días corridos a partir de la fecha de determinación en cuestión.

- Por Correo Electrónico: DCR.Appeals@commerce.nc.gov
- Por escrito: North Carolina Department of Commerce
4346 Mail Service Center
Raleigh, NC 27699-4346
Attention: Division of Community Revitalization Appeals

Un solicitante puede retirar la solicitud de apelación en cualquier momento proporcionando notificación escrita a DCR de esta decisión. Tal notificación escrita debe enviarse a DCR a la dirección o direcciones mencionadas anteriormente.

No puede renunciarse a los requisitos del programa establecidos por DCR y aprobados por HUD, ni derogarse, según lo determine la ley.

A los Solicitantes que decidan presentar una solicitud de apelación se les invita a proporcionar hechos o circunstancias individuales, así como documentos de soporte para justificar su solicitud. En la adjudicación de la apelación, el Programa solo revisará los hechos y la información ya incluidos en el archivo de un Solicitante, a menos que el Solicitante presente nueva documentación. El Programa tiene la discreción de aceptar o rechazar nueva documentación basada en su relevancia para la apelación.

16 Excepciones a las Políticas del Programa

Las políticas y procedimientos del Programa establecen la política que rige el Programa y los Procedimientos Operativos Estándar aprobados establecen los procedimientos por los que se promulgará la política. Las Políticas y Procedimientos y los SOPs están destinados a guiar las actividades del Programa y hacer cumplir los reglamentos federales aplicables. Aunque las Políticas y Procedimientos y SOPs rigen el Programa, ninguno debe considerarse una instrucción exhaustiva para cada posible escenario que pueda encontrar el Programa. A veces, puede justificarse la excepción a las políticas y/o procedimientos del Programa. Todas las solicitudes de excepción se revisan y resuelven caso por caso, según sea necesario, según el criterio exclusivo del DCR. El análisis caso por caso puede considerar la necesidad insatisfecha restante de un solicitante e incluiría documentación de la condición razonable de los costos para confirmar que los costos incurridos son necesarios y razonables. Pueden otorgarse excepciones a la política o proceso del Programa. Sin embargo, no se autorizarán excepciones a los reglamentos, leyes o estatutos federales.

17 Mantenimiento del Sitio Web de Viviendas Unifamiliares

El Programa de Viviendas Unifamiliares, en coordinación con el DCR, mantiene un sitio web dedicado a la recuperación de desastres en www.commercerecovery.nc.gov para promover la transparencia y la conciencia pública sobre los esfuerzos de Ayuda en Bloque de Desarrollo Comunitario del Estado (CDBG-DR). Este sitio sirve como depósito central de información clave relacionada con los Programas de CDBG-DR, incluyendo, entre otros, Planes de Acción y Enmiendas aprobados por HUD, Informes trimestrales de desempeño (QPR), el Plan de Participación Ciudadana, políticas y avisos de adquisición, contratos firmados y detalles sobre actividades relacionadas con la vivienda como reconstrucción, rehabilitación, reemplazo de casa móvil y reembolso. Toda la documentación se gestiona de acuerdo con la Política de Mantenimiento del Sitio Web aprobada por HUD para garantizar la exactitud, cumplimiento y actualizaciones coherentes a lo largo de toda la vida útil de la subvención.

18 Conflicto de Intereses

Un conflicto de intereses es una situación en la que cualquier persona que sea un servidor público, empleado, agente, asesor, funcionario, funcionario elegido o funcionario designado de DCR, o de cualquier agencia pública designada, o de subreceptores que estén recibiendo fondos bajo el Programa (colectivamente, "Servidor Público") puede obtener un interés o beneficio financiero o personal que sea o pueda ser razonablemente incompatible con el interés público, ya sea para sí mismos o para un miembro de su familia durante su permanencia.

Para los propósitos de esta sección, "familia" se define para incluir a los padres (incluyendo suegra y suegro), abuelos, hermanos (incluyendo cuñada y cuñado), e hijos de un funcionario cubierto por los reglamentos de conflicto de intereses de CDBG en 2 C.F.R § 200.112, 24 C.F.R § 570.611 y 24 C.F.R. § 570.489(h).

Ningún servidor público podrá intervenir, directa o indirectamente, en ningún asunto en el que tenga un conflicto de intereses que pueda resultar en su beneficio. Ningún servidor público podrá intervenir, directa o indirectamente, en ningún asunto en el que algún miembro de su unidad familiar, familiar, pareja o compañero de vivienda tenga un conflicto de intereses que pueda resultar en beneficio de cualquiera de los mencionados.

La declaración de conflicto de intereses anterior no necesariamente impide que DCR, el Programa o funcionarios del Programa, sus empleados, agentes y/o designados, o miembros de la familia, reciban ayuda del Programa. Caso por caso, DCR, el Programa o funcionarios del Programa, sus empleados, agentes y/o designados, o miembros de la familia aún pueden ser elegibles para solicitar y recibir ayuda del Programa si el solicitante cumple todos los criterios de elegibilidad del Programa establecidos en estas políticas y procedimientos y se determina que no existe un conflicto de intereses.

Los Solicitantes deben revelar su relación con algún servidor o servidores públicos en el momento de su solicitud, si es aplicable. Cualquier relación informada entre un solicitante y un servidor público será evaluada por el Programa para determinar si dicha relación constituye un conflicto de intereses como se describe en los reglamentos de conflicto de intereses de HUD, en 24 C.F.R. §570.611 y 24 C.F.R. §85.36, así como en las reglas de ética y conflicto de intereses, N.C.G.S. § 160D-109. Si se determina que la relación entre el solicitante y el servidor o servidores públicos constituye un conflicto de intereses, es posible que el solicitante no reciba beneficios del Programa.

19 Ley de Reubicación Uniforme (URA)

Como Programa atendido por HUD, y de acuerdo con la Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y Ayuda de Reubicación Uniforme de 1970, enmendada (URA), 42 U.S.C. § 4601 y siguientes, y los reglamentos de implementación de todo el gobierno que se encuentran en 49 C.F.R. parte 24, todos los Programas en la cartera de recuperación de DCR CDBG-DR, incluyendo este Programa, están sujetos a los reglamentos de URA.

Los Solicitantes Propietarios Ocupantes que deben reubicarse temporalmente de su propiedad dañada por el huracán para las actividades de construcción asociadas con la aceptación de una concesión de reparación, reconstrucción o reemplazo no se consideran personas desplazadas, (consulte 49 C.F.R. § 24.2

(a)(9)(ii)(E) o (H)) y como tales, no tienen derecho a beneficios de ayuda para la reubicación temporal o permanente según la URA.

Sin embargo, los arrendatarios legales de propiedades atendidas por el Programa que deben reubicarse debido a las actividades de construcción patrocinadas por el Programa pueden considerarse personas desplazadas según los reglamentos de URA y pueden ser elegibles para los beneficios de ayuda de reubicación de URA. **Las directrices de URA relacionadas con el Programa se incluyen como Apéndice B en este documento.**

20 Cierre

Las solicitudes del propietario/ocupante se cerrarán una vez finalizada la obra de construcción y se devolverán las llaves de la propiedad atendida por el Programa al propietario de vivienda. El personal del programa llevará a cabo una revisión completa del archivo de solicitud para garantizar que toda la documentación necesaria esté presente y para garantizar que el caso esté listo para el cierre. En el momento en que un caso llega al final, el caso ha pasado por varios puntos de verificación de control de calidad y varias aprobaciones en etapas específicas. Ya que el caso ha sido sometido a un control de calidad tan amplio en cada etapa del proceso del Programa, la revisión de cierre tiene la intención de proporcionar una revisión completa de cada solicitud individual, en lugar de una revisión completa del control de calidad de cada paso.

Cuando se hayan aprobado todos los niveles de revisión del control de calidad, se enviará al solicitante una Notificación Final del Programa, informando al solicitante que se ha cerrado su caso y recordándole los requisitos del período de cumplimiento.

[FINAL POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DEL PROGRAMA]

Apéndice A - Definiciones

Planicie de inundación FFRMS: El área sujeta a inundación por inundación con una probabilidad igual o mayor del 1% de ser igualada o superada en cualquier año dado.

Ingreso Promedio del Área (AMI): La mediana (punto medio) de los ingresos del grupo familiar para un área ajustada para el tamaño del grupo familiar publicada y actualizada anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos.

Solicitante: Cualquier persona que solicite ayuda para el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas

Elevación por Inundación Base (BFE): Elevación por Inundación Base determinada por la Agencia Federal de Administración de Emergencias (FEMA), es la elevación del agua superficial resultante de una inundación que tiene una probabilidad del 1% de igualar o superar ese nivel en cualquier año dado.

CDBG-DR: Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario - Recuperación de Desastres.

Evaluación de Daños: La inspección inicial del Programa de una estructura dañada por el Huracán Helene en la que todos los daños reparados en ese momento, y los daños que aún están por repararse, se documentan oficialmente en un software de estimación que permite que los precios de mercado estándar y los impuestos de ventas locales se apliquen a los materiales y mano de obra elegibles del Programa en un formato de informe consistente. Los informes de evaluación de daños contendrán un bosquejo detallado de la estructura junto con fotografías exteriores e interiores.

Valoración de Reparación de Daños (DRV): La Valoración de Reparación de Daños, o DRV, representará el valor determinado de Xactimate de las reparaciones completadas por el propietario de vivienda, o las causadas que deben ser reparadas por el propietario de vivienda, antes de la presentación de la solicitud del Programa.

Duplicación de Beneficios: Una duplicación de beneficios (DOB) se produce cuando una persona, grupo familiar, empresa u otra entidad recibe ayuda por desastre de múltiples fuentes para el mismo propósito de recuperación, y la ayuda total recibida para ese propósito es mayor que la necesidad total.

Brecha de Duplicación de Beneficios (DOB): La brecha de DOB es el monto total de beneficios excluibles y no excluibles recibidos menos el monto en dólares de los beneficios excluidos (beneficios excluibles).

Revisión Ambiental: Todos los proyectos calificados deben pasar por un proceso de revisión ambiental. Este proceso se asegura de que las actividades cumplan con la Ley sobre Política Nacional Ambiental (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables. Para los propósitos de HUD, los requisitos aplicables se encuentran en 24 C.F.R 58.

Costo Estimado de Reparación (ECR): Se utiliza un ECR para verificar los daños a la propiedad y determinar el alcance de trabajo estimado para completar las reparaciones a la propiedad y llevar la propiedad a las normas del Programa.

Registro Federal: La publicación oficial del Gobierno Federal de los Estados Unidos que contiene las reglas de las agencias gubernamentales, reglas propuestas y notificaciones públicas. Se publica diariamente,

excepto en días festivos federales. Se emite una Notificación de Registro Federal (FRN) para cada desastre atendido con fondos de CDBG-DR. La FRN describe las reglas que se aplican para cada asignación de fondos de desastre.

Planicie de Inundación: FEMA designa las planicies de inundación como zonas geográficas sujetas a niveles variables de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o tipo de inundación potencial en el área.

Canal de Inundación: Un “Canal de Inundación Regulatorio” significa el canal de un río u otro curso de agua y las áreas de terreno adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación de base sin aumentar acumulativamente la elevación de la superficie del agua más de una altura designada. Las comunidades deben regular el desarrollo en estos canales de inundación para garantizar que no haya aumentos en las elevaciones de inundación aguas arriba. Para los arroyos y otros cursos de agua donde FEMA ha proporcionado Elevaciones por Inundación Base (BFE), pero no se ha designado ningún canal de inundación, la comunidad debe revisar el desarrollo de planicies de inundación caso por caso para garantizar que no se produzcan aumentos en las elevaciones de la superficie del agua o identificar la necesidad de adoptar un canal de inundación si se dispone de información adecuada.

Grupo Familiar: Un grupo familiar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, sin importar su parentesco entre sí. Los ocupantes pueden constar de una sola familia, dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas emparentadas o no emparentadas que comparten la vivienda.

HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos.

Solicitante Arrendador: Una persona que solicita ayuda con una propiedad en renta al Programa de Construcción y Reparación Multifamiliar.

Objetivo Nacional para Ingresos Bajos a Moderados (LMI): Actividades que benefician a grupos familiares cuyo ingreso bruto anual total no supera el 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI), ajustado al tamaño de familia. La elegibilidad por ingresos se determinará y verificará de acuerdo con la Guía de HUD.

Unidad de Vivienda Prefabricada (MHU): Una estructura que se puede transportar en una o más secciones que, en el modo que viaja tiene 8 pies de cuerpo o más en ancho, o 40 pies de cuerpo o más de largo, o cuando se levanta en sitio, es de por lo menos 320 pies cuadrados, se construye en un armazón permanente y se diseña para utilizarse como vivienda con o sin cimientos permanentes cuando se conecta con los servicios requeridos, e incluye la plomería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos contenidos en esta. A veces se denominan casas móviles.

Áreas Más Afectadas y con Dificultades (MID): Áreas de mayor impacto determinadas por HUD o el estado utilizando las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daño por desastre. Las áreas designadas MID incluyen los condados de Alexander, Alleghany, Ashe, Avery, Buncombe, Burke, Caldwell, Catawba, Clay, Cleveland, Gaston, Haywood, Henderson, Jackson, Lincoln, Macon, Madison, McDowell, Mecklemburgo (solo código postal 28214) Mitchell, Polk, Rutherford, Surry, Swain, Transylvania, Watauga, Wilkes, Yadkin y Yancey.

Multifamiliar: Estructuras residenciales que contienen hasta siete (7) unidades o varias estructuras residenciales ubicadas en lotes adyacentes. Estructuras de varias unidades de hasta un máximo de siete (7) unidades pueden ser elegibles según estas Políticas y Procedimientos.

NCDOC: Departamento de Comercio de North Carolina; el cesionario y entidad administradora de los fondos de CDBG-DR asignados al Estado de North Carolina para la recuperación del Huracán Helene que llegó a North Carolina en septiembre de 2024.

No Apta para Rehabilitación: La propiedad está en tan malas condiciones que la rehabilitación no es física ni financieramente factible.

Solicitante Propietario: Una persona que solicita ayuda para su residencia principal al Programa de Reconstrucción y Rehabilitación de Viviendas.

Evento Calificado: Programa de Recuperación

Vivienda secundaria: Propiedades que sirven como segunda vivienda al momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para ayuda mediante el Programa. Una vivienda secundaria se define como una vivienda que no es la residencia principal del propietario, un arrendatario o cualquier ocupante al momento de la tormenta o al momento de solicitud para la ayuda. Además, las propiedades en alquiler por temporada, a corto plazo y vacacionales no son elegibles para la ayuda.

Residencia Unifamiliar: Estructuras residenciales que contienen una (1) a cuatro (4) unidades de vivienda

Vivienda de madera construida en sitio: Una vivienda que ha sido construida en el sitio utilizando materiales y métodos de construcción tradicionales o una vivienda modular.

Xactimate: Un software de estimación residencial que se utiliza para estandarizar las estimaciones de los costos de construcción.

Apéndice B: Políticas de la Ley de Reubicación Uniforme (URA)

0 Descripción general

Todo proyecto financiado en parte o en su totalidad por Fondos de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario - Recuperación de Desastres (CDBG-DR), y todas las actividades relacionadas con ese proyecto están sujetas a las disposiciones de la Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y Ayuda de Reubicación Uniforme de 1970 (URA), enmendada, 42 U.S.C. § 4601 y siguientes, y la sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1972, enmendada (HCDA), 42 U.S.C. § 5304(d), excepto donde el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. ha proporcionado exenciones o requisitos alternativos²⁸.

Los reglamentos de implementación para la URA están en 49 C.F.R. Parte 24. Los reglamentos para la sección 104(d) están en 24 C.F.R. Parte 42, subparte C. Además, HUD ha establecido reglamentos específicos para las actividades de vivienda financiadas por CDBG en 24 C.F.R 570.488 y 24 C.F.R. § 570.606. El objetivo principal de estas leyes y reglamentos es proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieren o que se ven desplazadas en relación con proyectos financiados con fondos federales.

El Programa no proporciona la adquisición de bienes inmuebles con fondos federales. Sin embargo, las personas pueden ser desplazadas temporalmente para que se realicen obras de reparación, reconstrucción o reemplazo de MHU patrocinadas por el Programa. Como tal, esta política se enfoca en los reglamentos y políticas de URA relacionados con las personas desplazadas y la ayuda para la reubicación *temporal*. Las personas que son desplazadas como resultado de las actividades de construcción patrocinadas por el Programa y que califican como personas desplazadas tienen derecho a la ayuda proporcionada bajo URA. Los Solicitantes Propietarios que deben desalojar temporalmente su propiedad dañada por el huracán no se consideran personas desplazadas según 49 C.F.R § 24.2 y por lo tanto no tienen derecho a ayuda según URA.

Todas las actividades de reubicación deben cumplir con el Plan de Ayuda de Reubicación y Antidesplazamiento Residencial (RARAP) del cesionario, descrito más adelante en la sección de *Exenciones y Requisitos Alternativos*, a continuación.

1 Exenciones y Requisitos Alternativos

87 FR 6364 proporciona exenciones y requisitos alternativos para seleccionar las disposiciones de la URA. HUD extendió estas exenciones y requisitos alternativos a los fondos asignados a North Carolina bajo la Notificación del Registro Federal Vol. 87, n.º 100 (87 FR 31636). A continuación se resumen las exenciones y requisitos alternativos relevantes.

²⁸ HUD ha emitido requisitos alternativos a los reglamentos de URA para la subvención de CDBG-DR de DCR en el Registro Federal Volumen 87, Número 23; Publicado el jueves, 3 de febrero de 2022 (87 FR 6364)

1.1 Reemplazo Uno por Uno

Los requisitos de reemplazo uno por uno en la sección 104(d)(2)(A)(i) y (ii) y 104(d)(3) de la HCDA y 24 C.F.R 42.375 se exoneran para unidades de vivienda de ingresos bajos ocupadas por sus propietarios que sean dañadas por el desastre y no sean adecuadas para rehabilitación. Los requisitos de vivienda de reemplazo uno por uno de la sección 104(d) se aplican a unidades de vivienda de ingresos bajos ocupadas y desocupadas habitables demolidas o convertidas en relación con una actividad atendida por CDBG. Esta exención exonera a todas las unidades de vivienda de ingresos bajos ocupadas por sus propietarios con daños causados por el desastre que cumplan la definición de “no apta para rehabilitación” de los requisitos de vivienda de reemplazo uno por uno de 24 C.F.R 42.375.

Las unidades de vivienda de ingresos bajos ocupadas por arrendatarios y viviendas desocupadas habitables demolidas o convertidas a otro uso distinto de las viviendas de ingresos bajos en relación con una actividad atendida por CDBG-DR están generalmente sujetas a requisitos de reemplazo uno por uno en 24 C.F.R 42.375 y estas disposiciones no se exoneran.

1.2 Sección 104(d) Ayuda de Reubicación

Los requisitos de ayuda para la reubicación establecidos en la sección 104(d)(2)(A)(iii) y (B) de HCDA y 24 C.F.R 42.350, se exoneran en la medida en que una persona desplazada elegible, definida según 24 C.F.R 42.305 de la sección 104(d) de reglamentos de implementación, puede optar por recibir ayuda según la URA y reglamentos de implementación en 49 C.F.R parte 24, o ayuda bajo la sección 104(d) y reglamentos de implementación en 24 C.F.R 42.350. Esta exención limitada de los requisitos de ayuda de reubicación de la sección 104(d) asegura un trato uniforme y equitativo para las personas elegibles para recibir beneficios bajo la Sección 104(d) estableciendo que todas las formas de ayuda de reubicación para esas personas deben ser en los montos y para los tipos de ayuda proporcionados a las personas desplazadas bajo los requisitos de URA.

1.3 Pagos de Reemplazo de URA para Arrendatarios

Se exoneran los requisitos de las secciones 104 (d) (2) (A) (iii) y 104 (d) (2) (B) de la HCDA y 24 C.F.R. 42.350. Esta exención limita los tipos y monto de ayuda para la reubicación que una persona desplazada de la sección 104 (d), definida bajo 24 C.F.R. 42.305, es elegible para recibir. La ayuda de reubicación ahora se hará concordar con los tipos y montos proporcionados bajo la URA y reglamentos de implementación en 49 C.F.R. parte 24. Esta exención no afecta la elegibilidad de una persona como desplazada según la sección 104(d), sino que limita los montos y tipos de ayuda de reubicación según la sección 104(d) a los montos y tipos de ayuda para las personas desplazadas según la URA, en su forma enmendada.

Si la ayuda se proporciona a través de un Programa de HUD, está sujeta a los requisitos del Programa de HUD aplicables, incluyendo el requisito de que el arrendatario debe ser elegible para el Programa de viviendas en renta.

1.4 Desplazamiento Debido a un Desastre Mayor

La Sección 414 de la Ley Stafford (42 U.S.C. 5181) establece que “No obstante cualquier otra disposición legal, ninguna persona elegible para ningún tipo de pago de vivienda de reemplazo según la Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y Ayuda de Reubicación Uniforme de 1970 (Pub. L. 91 - 646) [42 U.S.C. 4601 y siguientes] [“URA”] se le negará tal elegibilidad como resultado de que no pueda,

debido a un desastre mayor determinado por el Presidente, cumplir los requisitos de ocupación establecidos por [la URA]”.

La Sección 414 de la Ley Stafford y su reglamento de implementación en 49 C.F.R 24.403(d)(1) se exoneran en la medida en que se aplicarían a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para un proyecto financiado por CDBG-DR que comienza más de un año después de la fecha del desastre más reciente aplicable declarado por el Presidente (Huracán Helene), siempre que el proyecto no se haya planificado, aprobado ni puesto en marcha antes del desastre.

A los efectos de esta exención, se determinará que un proyecto financiado por CDBG-DR haya comenzado lo más temprano de: (1) La fecha de una Solicitud de Liberación de Fondos aprobada y la certificación; (2) la fecha de finalización de la revisión específica del sitio cuando un Programa utiliza Niveles; o (3) la fecha de firma por el funcionario de aprobación cuando un proyecto se convierte en exento bajo 24 C.F.R. 58.34(a)(12).

El Programa completará algunas revisiones específicas del sitio en el transcurso de un (1) año después del Huracán Helene. Como tal, se anticipa que la Sección 414 y su reglamento de implementación en 49 C.F.R 24.403(d)(1) pueden aplicarse a algunos arrendatarios que residan en alguna propiedad donde una de las tres (3) actividades mencionadas haya ocurrido en el lapso de un (1) año establecido en 87 FR 6390 antes de que la exención entre en vigor. Para los proyectos en los que una de estas actividades no se haya producido en el lapso de un (1) año, se aplicará esta exención de la Sección 414 y la Sección 414 no se aplicará.

1.5 Plan de Ayuda de Reubicación y Antidesplazamiento Residencial (RARAP)

Los cesionarios de CDBG-DR deben certificar que tienen en vigor y están siguiendo un RARAP como lo exigen la Sección 104(d)(1) y (2) de HCDA y 24 C.F.R 42.325. Si el cesionario ya tiene un RARAP como se requiere para los cesionarios de fondos regulares de CDBG, el cesionario debe modificar su RARAP existente o crear un RARAP separado que cumpla con las exenciones y requisitos alternativos de CDBG-DR de la Notificación Universal. Si el cesionario no tiene un RARAP existente, debe crear un RARAP separado para propósitos de CDBG-DR.

El RARAP debe describir cómo el cesionario planea minimizar el desplazamiento de familias y personas de sus viviendas y vecindarios como resultado de cualquier actividad atendida por CDBG-DR. Donde minimizar el desplazamiento no sea razonable, factible, rentable o no ayude a prevenir pérdidas futuras o repetitivas, el cesionario debe describir cómo planea minimizar los impactos adversos del desplazamiento.

La descripción debe centrarse en las actividades de recuperación de desastres propuestas que directa o indirectamente puedan resultar en desplazamiento, y la ayuda que se requiera bajo URA, sección 104(d), y cualquier otra ayuda que se ponga a disposición de las personas desplazadas. El RARAP también debe describir cómo el cesionario planificará sus Programas y proyectos de una manera que reconozca y minimice los impactos del desplazamiento sobre las personas desplazadas, especialmente entre las poblaciones vulnerables. La descripción debe abarcar la complejidad y naturaleza de las actividades de desplazamiento anticipadas, incluyendo una evaluación de los recursos disponibles del cesionario para llevar a cabo las reubicaciones conformes.

El cessionario debe incluir sus planes para reemplazar cualquier unidad de vivienda sujeta a requisitos de reemplazo uno por uno que no estén cubiertos por la exención uno por uno prevista en la Notificación Consolidada y resumida en esta Política de URA.

Por último, el RARAP, incluyendo cualquier plan y protocolo de reemplazo uno por uno aplicable, debe incluirse en las políticas y procedimientos específicos del Programa del cessionario, como se requiere en la Notificación.

2 Requisitos Generales de Reubicación

Cualquiera que cumpla la definición de URA de “persona desplazada” debe ser completamente informada de sus derechos y beneficios para la ayuda en reubicación y pagos proporcionados bajo URA. El Programa se asegurará de que los requisitos de reubicación de URA se cumplan en caso de cualquier proyecto que provoque desplazamiento. Estos requisitos incluyen, pero no se limitan a:

- Disposición de notificaciones escritas a las personas desplazadas que les informen sobre un posible desplazamiento futuro, elegibilidad y medidas que se van a tomar durante la implementación de un proyecto con desplazamiento.
- Identificación de sitios o viviendas similares a los de las personas que son desplazadas con suficiente antelación a su desplazamiento.
- Compromiso de planificación de reubicación que identifica la extensión del posible desplazamiento y que debe minimizar los impactos del desplazamiento en toda la extensión posible; y
- Disposición de los servicios de asesoramiento de reubicación y pagos de ayuda en función de las necesidades individuales y derechos permitidos por los reglamentos de URA.

Se anticipa que toda reubicación de personas desplazadas causada por actividades de construcción llevadas a cabo por el Programa calificará como reubicación temporal. La reubicación temporal no debe prolongarse más allá de **un (1) año** antes de que la persona regrese a su unidad o ubicación anteriores.

2.1 Notificaciones de URA

Las personas desplazadas o potencialmente desplazadas recibirán las siguientes notificaciones. Las notificaciones específicas recibidas por cada persona pueden variar, dependiendo de la situación y elegibilidad de la persona desplazada. Cada notificación incluye la información de contacto de una persona que puede responder preguntas o proporcionar ayuda a la persona desplazada. A las personas que no puedan leer o entender las notificaciones se les proporcionarán servicios de traducción, interpretación u otros servicios de accesibilidad adecuados.

Todas las notificaciones descritas en esta parte requieren **entrega con certificación** como se indica a continuación, lo que significa que se atienden personalmente o se envían por correo certificado de primera clase, con recibo de devolución solicitado. A los destinatarios de notificaciones que se les entreguen personalmente se les pedirá que firmen un acuse de recibo.

2.1.1 Notificación de Información General (GIN)

Tan pronto como sea factible, se emite una Notificación de Información General (GIN) a personas potencialmente desplazadas y arrendadores de propiedades donde residen personas potencialmente desplazadas. Una vez que el Programa identifique a un arrendatario después de completar la admisión,

se enviará una GIN al solicitante tan pronto como sea factible. La GIN revela a todas las personas potencialmente desplazadas que el Programa puede proporcionar ayuda, mediante fondos federales sujetos a la URA, para apoyar la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de la propiedad que ocupan. La GIN describe los requisitos básicos para ser elegibles para las protecciones de URA, la ayuda de reubicación para la que pueden ser elegibles, y los procedimientos para obtener el pago o pagos. También proporciona información sobre los servicios de asesoramiento de reubicación razonables disponibles para ayudar a la persona desplazada a reubicarse exitosamente.

La GIN aconseja a los grupos familiares NO reubicarse hasta que DCR lo aconseje. La GIN informa a los grupos familiares que no se les exigirá mudarse sin al menos **noventa (90) días** de anticipación por escrito de notificación para personas permanentemente desplazadas o sin al menos **treinta (30) días** de anticipación por escrito de notificación para reubicación temporal, así como que se les proporcione al menos una (1) vivienda equivalente. Se considera que las personas que se reubican voluntariamente después de recibir una GIN pero antes de recibir una de estas notificaciones se han desplazado voluntariamente por razones diferentes de las actividades financiadas por el Programa, por lo que no son personas desplazadas.

La GIN informa a la persona desplazada que cualquier persona que sea un extranjero que no esté legalmente presente en los Estados Unidos es inelegible para la ayuda de reubicación a menos que tal inelegibilidad cause dificultades indebidas a un cónyuge, parent o hijo calificados. Finalmente, la GIN proporciona información sobre el derecho de la persona a apelar una determinación de la Agencia en cuanto a la solicitud de ayuda de una persona para la que una persona puede ser elegible.

2.1.2 Notificación de No Desplazamiento – Sin Reubicación Requerida

A los grupos familiares que recibieron una GIN que no tendrán que reubicarse para completar las actividades de la Agencia se les proporciona una Notificación de No Desplazamiento - Sin Reubicación Requerida. Esta Notificación se proporcionará inmediatamente después del compromiso formal de los fondos de CDBG-DR para el proyecto relacionado. Una vez que se proporcione una Notificación de No Desplazamiento - Sin Reubicación Requerida, se determina que un grupo familiar no reúne los requisitos para la ayuda de URA a menos que las actividades del Programa se modifiquen significativamente. Las circunstancias que provocarían esta Notificación pueden ser que las actividades de construcción del Programa no ocurran o que el arrendatario pueda permanecer en la propiedad mientras se hacen las reparaciones.

2.1.3 Notificación de Elegibilidad – Reubicación Temporal

Debe proporcionarse una Notificación de Elegibilidad (NOE) inmediatamente después del compromiso formal de fondos de CDBG-DR para un proyecto. Para el Programa, esto ocurre al firmarse el Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas. La elegibilidad se basa en la determinación de que una persona calificará como desplazada y cumple los requisitos de elegibilidad de URA descritos en este documento.

La NOE informa al arrendatario que el período de reubicación no excederá de **doce (12) meses**²⁹. Además, notifica a los grupos familiares elegibles sus derechos para los servicios de asesoramiento de reubicación, costos de traslado y ayuda para el pago de la renta. También se debe proporcionar al grupo familiar al menos una (1) vivienda de reemplazo equivalente disponible para ellos. También, se informará a la persona o personas desplazadas temporalmente que recibirán una notificación indicando, con al menos **treinta (30) días** de anticipación, la fecha específica en la que deben trasladarse.

2.1.4 Notificación de Treinta (30) Días

A los grupos familiares arrendatarios que deben reubicarse temporalmente debido a las actividades de construcción del Programa se les proporciona un mínimo de **treinta (30) días** de anticipación de la fecha en la que deben desalojar para permitir que continúen las actividades del Programa. Los Solicitantes del Programa no pueden crear deliberadamente una situación de emergencia (desconectar los servicios públicos, restringir el acceso y la salida con la preparación de la construcción, etc.) requiriendo que los grupos familiares desalojen con menos de **treinta (30) días** de notificación por escrito.

Los grupos familiares arrendatarios con desplazamiento temporal pueden optar por reubicarse en cualquier momento después de recibir la notificación de treinta (30) días; hasta la fecha de reubicación proporcionada por la notificación sin pérdida de elegibilidad para la URA.

Si los planes del proyecto se retrasan, el Programa puede proporcionar una Notificación de Treinta (30) Días revisada a los grupos familiares afectados con una nueva fecha de reubicación. Si los grupos familiares no han podido garantizar viviendas de reubicación temporal con la ayuda del Programa antes de la fecha de reubicación, las actividades del proyecto deben retrasarse hasta que se puedan garantizar viviendas adecuadas.

2.1.5 Notificación de Regreso a la Vivienda

Cuando se completan las actividades del Programa, se informará al grupo familiar desplazado mediante una Notificación de Regreso a la Vivienda de que pueden regresar a la vivienda desplazada. La Notificación de Regreso a la Vivienda proporciona al grupo familiar desplazado **treinta (30) días** para regresar a la vivienda de desplazamiento. Esta Notificación y los requisitos relacionados se analizan más adelante en la Sección 3.3.

2.2 Reubicación Temporal

El reglamento de URA en 49 C.F.R. Subparte C proporciona requisitos generales para la ayuda de reubicación, la mayoría de los cuales son aplicables a arrendatarios ocupantes que se les exige reubicarse temporalmente debido a proyectos de ayuda federal que incluyen actividades de construcción, y que

29 Si circunstancias imprevistas o excepcionales causan un desplazamiento temporal que excede los 12 meses, el desplazamiento puede ser reclasificado como permanente, y pueden aplicarse beneficios de Ayuda de Reubicación Uniforme (URA). En tales casos, consulte los requisitos de reubicación permanente en las Subpartes C, D y E de 49 CFR Parte 24.

Si algún arrendatario será desplazado por más de doce (12) meses, DCR debe ofrecer ayuda para la reubicación permanente al arrendatario según las Subpartes C, D y E de 49 CFR 24.

podrían permitir un rápido regreso a su unidad de vivienda en el sitio del proyecto. HUD proporciona orientación adicional con respecto a la reubicación temporal en su Manual.

La reubicación se considera temporal cuando el grupo familiar desplazado debe reubicarse durante no más de **doce (12) meses**. A cualquier arrendatario residencial que haya sido temporalmente reubicado más allá de **doce (12) meses** se le ofrecerá ayuda para la reubicación permanente. Esta ayuda se agregaría a cualquier ayuda que la persona ya haya recibido para la reubicación temporal y no puede reducirse en el monto de ninguna ayuda de reubicación temporal.

2.2.1 Gastos Elegibles

DCR reembolsará a los grupos familiares arrendatarios temporalmente reubicados todos los gastos de bolsillo razonables incurridos en relación con su reubicación. El grupo familiar desplazado temporalmente es responsable de presentar la documentación de la fuente aplicable para los costos de soporte incurridos y recibir el reembolso. Además, el grupo familiar debe proporcionar prueba de ocupación, o intención de ocupar, una vivienda decente, segura y sanitaria de tamaño adecuado para alojar a todos los ocupantes. Los requisitos con respecto a las reclamaciones por pagos de reubicación se encuentran en 49 C.F.R. § 24.207.

2.2.1.1 Aumento de Costos de Vivienda

La ayuda de URA paga la diferencia entre la renta real más los costos de servicios incurridos en la unidad temporal y la renta más los costos de servicios anuales promedio incurridos en la vivienda de desplazamiento. Los costos de renta actuales se limitan en función de los costos de viviendas de reemplazo similares disponibles en el momento de la reubicación y adecuados a la extensión de reubicación prevista. Cuando un grupo familiar recibe un subsidio mensual de vivienda, el monto del subsidio se resta del monto de renta por contrato al determinar el aumento de costos de vivienda.

Para las reubicaciones de menos de un (1) mes, el aumento de costos de vivienda se prorrata por el número de días reubicados. En caso de que un grupo familiar se reubique en un hotel u otro alojamiento similar, los costos del hotel deben ser necesarios y razonables para el área en la que se encuentran.

2.2.1.2 Costos de Mudanza

Los costos de mudanza reales incurridos por el grupo familiar para mudarse a la unidad temporal y regresar a la vivienda de desplazamiento son elegibles bajo una reubicación temporal. Los costos de mudanza deben ser necesarios y razonables para ser reembolsados. Se invita a los grupos familiares a utilizar un agente de mudanza asegurado con licencia para limitar la responsabilidad de la propiedad perdida, robada o dañada en el proceso de mudanza. Además, el Programa paga costos razonables y reales incurridos por el traslado de suministros para apoyar movimientos propios o movimientos comerciales. Los requisitos aplicables para la mudanza y gastos relacionados se encuentran en el 49 C.F.R. § 24.301.

DCR puede solicitar tres (3) cotizaciones de empresas de mudanzas profesionales para establecer un costo máximo elegible para una mudanza comercial. Se requiere que los grupos familiares temporalmente reubicados presenten estimaciones de costos de mudanza para su aprobación antes del traslado. No enviar una estimación con anticipación puede resultar en que los residentes no reciban el reembolso completo. Se reembolsará a los arrendatarios el costo aprobado incurrido con los encargados de la mudanza comercial, con licencia y fianza.

Los arrendatarios que opten por realizar la mudanza por su cuenta pueden recibir reembolso de los costos reales incurridos para completar el traslado. Los gastos de mudanza pueden incluir suministros de embalaje, tarifas de renta de equipos y costos de transporte razonables.

2.2.2 Gastos No Elegibles

Los Solicitantes del Programa no son elegibles para recibir ningún pago bajo URA por la propiedad atendida. Esto incluye la compensación por la pérdida de ingresos por renta durante el período de reubicación. Los grupos familiares reubicados no tienen derecho al pago de ninguno de los siguientes gastos:

- El costo de traslado de cualquier estructura u otra mejora de la propiedad inmobiliaria a la vivienda de desplazamiento en la que el grupo familiar haya reservado la propiedad.
- Interés sobre un préstamo para cubrir los gastos de mudanza.
- Lesión personal.
- Cualquier comisión legal u otro costo para preparar o representar a un reclamante para una reclamación por un pago de reubicación.
- Gastos para la búsqueda de una vivienda de reemplazo diferente de los honorarios cobrados por un agente de bienes raíces con licencia; y
- Costos de almacenamiento de bienes personales en bienes inmuebles ya pertenecientes o arrendados por el grupo familiar.

2.3 Duración de Reubicación y Regreso a la Vivienda

La duración estimada de un grupo familiar desplazado temporalmente puede variar según las actividades de construcción que esté llevando a cabo el Programa. Independientemente de la duración estimada, se proporcionará ayuda para la reubicación temporal hasta que se completen las actividades patrocinadas por el Programa y la vivienda en desplazamiento haya sido devuelta a una condición decente, segura y sanitaria.

Cuando se completan las actividades del Programa, se informará al grupo familiar desplazado mediante una Notificación de Regreso a la Vivienda. La Notificación de Regreso a la Vivienda proporciona al grupo familiar desplazado **treinta (30) días** para regresar a la vivienda de desplazamiento. La Notificación de Regreso a la Vivienda se envía por Correo Certificado o se entrega personalmente.

Los propietarios deben otorgar a los grupos familiares reubicados nuevos acuerdos de ocupación a su regreso por un período no inferior a **doce (12) meses**. Las condiciones de ocupación, incluyendo el costo y todos los servicios antes de la reubicación, deben ser iguales a las condiciones antes de la reubicación a lo largo del período de regreso de **doce (12) meses**. Debe darse a los grupos familiares la oportunidad de reemplazar a los miembros del grupo familiar que no regresen para mantener el tamaño del grupo familiar antes de la reubicación; sin embargo, el Solicitante y/o representante de la propiedad autorizado retienen el derecho de evaluar y verificar a cualquier nuevo ocupante propuesto según las leyes estatales y locales aplicables.

Si el grupo familiar temporalmente reubicado opta por no regresar a la vivienda de desplazamiento o no puede negociar las condiciones de ocupación de regreso en la fecha comunicada de regreso a la vivienda sin ninguna falta del Solicitante ni del Propietario del Proyecto, la vivienda puede promocionarse para ocupación a las tarifas del mercado sin restricciones de la Agencia.

3 Apelaciones de URA

Los grupos familiares pueden apelar las decisiones del Programa o DCR con respecto a la elegibilidad, servicios y/o pagos de URA. El solicitante debe apelar en el transcurso de **sesenta (60) días** a partir de la recepción de la determinación escrita del Programa que describa la decisión del Programa relacionada con su elegibilidad para los beneficios, monto de beneficios o lapso para ejercer los derechos y prerrogativas de la URA. Además, los grupos familiares pueden apelar para alegar deficiencias en los servicios de asesoramiento de ayuda para la reubicación del Departamento definidos en 49 C.F.R. § 24.205(c) y en los documentos de gobierno del Departamento. La aceptación de los servicios y/o pagos del Departamento no limita el derecho de apelación de un grupo familiar.

Se invita a los grupos familiares a incluir cualquier declaración de hechos u otro material que consideren relevante para la apelación. El Departamento permitirá que el grupo familiar inspeccione y copie todo el material pertinente para la apelación. Los grupos familiares también tienen derecho a estar representados por un asesor jurídico u otro representante en relación con una apelación, pero únicamente a expensas del grupo familiar.

Las apelaciones deben enviarse en el transcurso de **sesenta (60) días** a partir de la fecha en que la persona reciba la notificación de la decisión de DCR con respecto a su reclamación y deben dirigirse a DCR por escrito a:

- Correo electrónico: DCR.Appeals@commerce.nc.gov
- Correo Postal: Attention: North Carolina Department of Commerce
4346 Mail Service Center
Raleigh, NC 27699-4346
Attention: Division of Community Revitalization Appeals

Cuando sea factible, la determinación se hará por DCR en el transcurso de diez (10) días laborables. Oportunamente después de recibir toda la información enviada por una persona en apoyo de una apelación, la agencia hará una determinación escrita sobre la apelación, incluyendo una explicación de la base sobre la que se tomó la decisión, y proporcionará a la persona una copia. Si no se concede la ayuda completa solicitada, la agencia debe informar a la persona que la determinación es la decisión final de la agencia y que la persona puede solicitar la revisión judicial de la determinación de la agencia.

[FINAL DIRECTRICES DE URA]