



NC DEPARTMENT
of COMMERCE
COMMUNITY REVITALIZATION



RenewNC
HOUSING

DEPARTAMENTO DE COMERCIO DE NORTH CAROLINA
DIVISIÓN DE REVITALIZACIÓN COMUNITARIA
PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE ALQUILERES PEQUEÑOS RENEW NC
POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS

VERSIÓN 1.0 - 15 DE DICIEMBRE DE 2025

[illegible]

Tabla de Contenido

Historial de Versiones.....	i
Tabla de Contenido	ii
Política de Versiones	1
Control de Cambios de la Política.....	1
1.0 Introducción	2
2.0 Descripción General del Programa	3
2.1 Propósito y Objetivos del Programa.....	3
2.2 Objetivo Nacional	4
2.3 Límites de Ingresos de HUD.....	5
2.4 Actividades Elegibles	5
2.5 Actividades Inelegibles	6
2.6 Tipo de Ayuda Ofrecida	6
2.7 Máximo de las Concesiones y Límites de Ayuda	8
2.8 Límites de Unidades por Solicitante	9
2.9 Requisitos Generales del Programa.....	9
2.10 Daños provocados por el Huracán Helene	10
2.11 Áreas MID Designadas por HUD y el Estado.....	11
3.0 Educación sobre el Programa	12
4.0 Solicitantes Elegibles	13
4.1 Requisitos de Elegibilidad de Propietarios de Propiedades en Renta	13
5.0 Solicitantes no Elegibles	13
6.0 Tipos de Estructura	14
6.1 Estructuras Elegibles:.....	14
6.1.1 Condominios, Townhomes y Otras Estructuras con Paredes Compartidas	15
6.2 Estructuras No Elegibles:	19
6.3 Uso de la Propiedad.....	19
6.3.1 Consideraciones Especiales con respecto a los usos de la propiedad:.....	20
6.4 Requisitos de Vacancia	20
7.0 Normas de Propiedad y Ayuda	20
7.1 Requisitos de Unidades Accesibles y Profundamente Asequibles	20
7.2 Normas de Diseño de Accesibilidad	21
8.0 Solicitud y Admisión	21
8.1 Proceso de Solicitud	21

8.2 Requisitos de Certificación para Recibir Ayuda	22
8.3 Prueba de Ciudadanía de EE.UU. o Residente Permanente Legal.....	22
8.4 Comprobante de Pertenencia	23
8.5 Impuestos de la Propiedad	23
8.6 Retiro Voluntario	24
8.7 Cronograma de Prioridades.....	24
9.0 Duplicación de Beneficios.....	25
9.1 Duplicación de Beneficios.....	25
9.1.1 Ayuda Disponible Común	25
9.1.2 Ayuda No Considerada Duplicativa	28
9.1.3 Fondos para un Propósito Diferente	28
9.1.4 Fondos para el Mismo Propósito, pero Uso Elegible Diferente	29
9.1.5 Cálculo de Duplicación de Beneficios	29
9.1.6 Brecha de Duplicación de Beneficios.....	30
9.1.7 Subrogación	31
9.1.8 DOB con Desastres Múltiples Consecutivos	31
10.0 Revisión de la Propiedad y Factibilidad	32
10.1 Análisis de Factibilidad de Reparación	32
10.1.1 Viviendas de Madera Construidas en Sitio	32
10.1.2 Unidades de Vivienda Prefabricadas (MHUs).....	33
10.2 Inspecciones y Revisiones Ambientales	33
10.2.1 Inspección Inicial y Verificación de Daños	33
10.2.2 Elementos Elegibles e Inelegibles	34
10.2.3 Revisión Ambiental	34
10.2.4 Requisitos de Elevación	35
10.3 Ley de Reubicación Uniforme (URA)	35
11.0 Concesión y Construcción.....	35
11.1 Determinación de la Concesión.....	35
11.1.1 Costos/Necesidad de Reparación Elegibles	36
11.1.2 Cálculo de Posible Duplicación de Beneficios.....	36
11.1.3 Notificación de Concesión y Ejecución del Acuerdo.....	37
11.1.4 Concesión Cero	37
11.2 Comunicación del Solicitante	37
11.3 Normas de Comunicaciones del Propietario de la Propiedad	38
11.4 Obligaciones del Propietario de la Propiedad	38

12.0 Preconstrucción	40
12.1 Selección y Asignación de Contratistas	40
12.2 Encuesta y Diseño	41
12.3 Estimación de Costos	41
12.4 Reunión de Preconstrucción	42
12.5 Permisos y Cumplimiento del Código	42
12.6 Garantías de Cumplimiento y Pago	43
13.0 Construcción	43
13.1 Normas de Elevación	43
13.2 Actividades de Construcción Elegibles	43
13.2.1 Daños Exacerbados	45
13.3 Inspecciones de la Construcción del Programa	46
13.3.1 Inspecciones de Tipo de Concesión de Reparación/Rehabilitación	46
13.3.2 Inspecciones de Tipo de Concesión de Reconstrucción	47
13.3.3 Inspecciones de Tipo de Concesión de Reemplazo de MHU	48
13.4 Órdenes de Cambio	49
13.5 Garantía de la Construcción	49
13.6 Responsabilidades del Propietario de la Propiedad Durante la Construcción	50
14.0 Periodo de Cumplimiento	51
15.0 Términos de Subvención y Monitoreo de Asequibilidad	53
15.1 Requisitos de Seguro contra Inundaciones para Propiedades en Áreas Especiales en Peligro de Inundación (SFHAs)	53
15.2 Educación y Asistencia Técnica al Arrendador	54
15.3 Información Personalmente Identificable (PII) y Cumplimiento de Derechos Civiles	54
16.0 Administración Financiera y Cierre	55
16.1 Revisión de Cierre	55
16.2 Subrogación	56
16.3 Recuperación	56
17.0 Ingresos del Programa	57
18.0 Cierre del Programa	57
19.0 Cumplimiento y Mantenimiento de Registros	58
19.1 Excepciones de Diligencia Debida para el Procesamiento de Cartas de Compromiso	58
19.1.1 Informes de Crédito y Autorizaciones para Liberar Información	58
19.1.2 Historiales Judiciales de la Propiedad	58
20.0 Fraude, Despilfarro y Abuso	58

20.1 Reporte de Fraude	59
21.0 Conflicto de Intereses	59
22.0 Archivos, Registros e Informes	60
22.1 Lista de Verificación de la Estructura de Archivos y Documentación de Monitoreo	61
23.0 Quejas y Apelaciones	61
23.1 Apelaciones	62
24.0 Excepciones a las Políticas del Programa	63
Apéndice A: Definiciones	64

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.

1.0 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 Rehabilitación de Alquileres Pequeños Renew NC (Programa). 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 de propiedades en renta y otras partes interesadas que deseen entender cómo opera este Programa. Tenga en cuenta que estas políticas y procedimientos solo están destinados a abordar el Programa de Rehabilitación de Alquileres Pequeños 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 Cesionarios 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 de DCR. DCR es la agencia responsable de rendir cuentas ante HUD de la administración de los fondos de CDBG-DR. DCR ha asignado \$57,400,000 millones de los fondos de CDBG-DR para el programa de rehabilitación de alquileres pequeños, que atenderá a propiedades de alquiler pequeño desocupadas con una a cuatro unidades.

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.

2.0 Descripción General del Programa

2.1 Propósito y Objetivos del Programa

El Programa de Rehabilitación de Alquileres Pequeños Renew NC está diseñado para ayudar a los propietarios elegibles¹ de propiedades en renta unifamiliares pequeñas (1-4 unidades) a aumentar el número de unidades de alquiler asequibles disponibles que fueron afectadas negativamente por el Huracán Helene. La ayuda no está garantizada; todos los solicitantes serán atendidos en base a los fondos disponibles, calificación para beneficios y criterios de priorización. Este documento describe las políticas, procedimientos y requisitos de elegibilidad que rigen la entrega de ayuda². Las Políticas y Procedimientos se desarrollaron utilizando datos de la evaluación de necesidades insatisfechas del Estado y descripciones de proyectos descritas en el Plan de Acción aprobado por HUD.

DCR inicialmente asignó \$57,400,000 en fondos de CDBG-DR específicamente para actividades de reparación y reconstrucción de alquileres pequeños. El número de propiedades finalmente atendidas dependerá de las condiciones del mercado y el volumen de necesidad. La ayuda en el marco del Programa está dirigida a apoyar la provisión de viviendas de alquiler asequibles y atender las necesidades persistentes de recuperación insatisfechas dentro de las comunidades afectadas.

Debido a los recursos limitados, DCR priorizará la ayuda a aquellos solicitantes con una o más de las siguientes características:

- Solicitantes que eran dueños de la propiedad en el momento del evento;
- Solicitantes con propiedades ubicadas dentro de un área MID designada por HUD;
- Solicitantes cuya propiedad sufrió daños por el Huracán Helene; y
- Propiedad del solicitante ubicada fuera del Área Especial en Peligro de Inundación (SFHA).

Todo trabajo debe cumplir con los códigos de construcción y normas de resiliencia del Estado de North Carolina para ayudar a proteger la vida humana y promover la estabilidad de viviendas a largo plazo.

El Programa es administrado centralmente por DCR y está dirigido a atender a grupos familiares con ingresos bajos a moderados (LMI) en veintiocho (28) condados Más Afectados y con Dificultades (MID) designados por HUD y el Estado y un (1) código postal, que incluyen las siguientes áreas:

Alexander, Alleghany, Ashe, Avery, Buncombe, Burke, Caldwell, Catawba, Clay, Cleveland, Gaston, Haywood, Henderson, Jackson, Lincoln, Macon, Madison, McDowell, Mecklenburg (solo código postal 28214), Mitchell, Polk, Rutherford, Surry, Swain, Transylvania, Watauga, Wilkes, Yadkin, y Yancey.

El programa administrará y completará el proceso de construcción para la reparación o reconstrucción de propiedades en renta en nombre de los propietarios de propiedades en renta elegibles. Con la ayuda del personal

¹ Un propietario de propiedad que tiene título legal de una propiedad residencial en renta dañada por el desastre del Huracán Helene ubicada dentro del área de servicio designada del programa y que cumple con todos los requisitos del programa y es considerado elegible por DCR para recibir fondos de CDBG-DR bajo este programa de Viviendas de Alquileres Pequeños.

² Las políticas y procedimientos del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños han sido publicados y están disponibles en www.RenewNC.org.

y los proveedores, el estado trabajará con un grupo de contratistas calificados y contratados que serán asignados por el programa para reparar, reconstruir o reemplazar las propiedades dañadas. Los propietarios de propiedades en renta no seleccionarán a sus propios contratistas ni contratarán directamente con el contratista de construcción. No se hará ningún pago directamente al propietario de la propiedad en renta. Toda la ayuda se proporcionará como una subvención con un período de asequibilidad de diez (10) años.

Los requisitos federales para la entrega de ayuda para la construcción bajo el Programa son complejos y requerirán un proceso de varios pasos (ver las Figuras 1 y 2 a continuación) para asegurar el cumplimiento de todos los reglamentos y requisitos relacionados con la fuente de financiamiento.

Los propietarios de propiedades en renta completarán las solicitudes y presentarán la documentación de elegibilidad que se requieren para avanzar a la consideración de una concesión. Después de la revisión exitosa de la elegibilidad y la duplicación de beneficios (DOB), el resultado de la fase inicial de documentación de elegibilidad es el avance a la fase de evaluación, donde el personal del programa realizará una evaluación de daños, una revisión ambiental y desarrollará el alcance de trabajo (SOW) para las reparaciones necesarias (o la reconstrucción o el reemplazo). La SOW se utiliza entonces para desarrollar la Determinación de la Concesión, por ejemplo, el tipo de actividad de reparación disponible para el propietario de la propiedad en renta, que luego es seguida por la firma de un acuerdo de subvención.

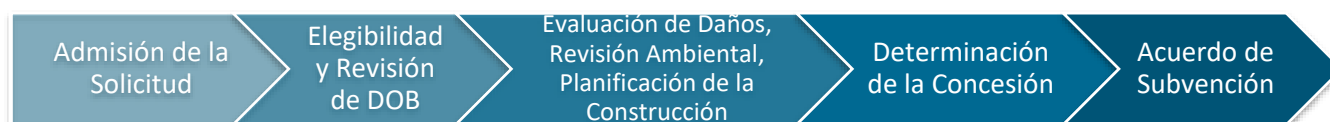


Figura 1: Pasos Iniciales de Solicitud y Documentación

La fase de construcción y cumplimiento, como se ve en la Figura 2, es en la que se proporciona ayuda de reparación, reemplazo o reconstrucción al propietario de la propiedad en renta a través de actividades directas de construcción realizadas por el programa y el resultado es una unidad de vivienda asequible lista para el mercado. Durante el período de asequibilidad, que es un mínimo de cinco años, el Programa llevará a cabo un monitoreo continuo para asegurar que los solicitantes cumplan con los requisitos de asequibilidad, incluyendo elegibilidad por ingresos de los arrendatarios, límites de renta y restricciones de uso de la propiedad. Los propietarios de propiedades en renta deberán presentar certificaciones anuales de arrendatarios, cronogramas de alquiler y otra documentación de cumplimiento según lo solicitado por el Programa.

Después de la verificación de los ingresos del arrendatario y la finalización exitosa del período de asequibilidad, los términos de la subvención se considerarán completos, suponiendo que el propietario de la propiedad en renta ha permanecido en cumplimiento durante todo el período de asequibilidad.



Figura 2: Construcción y Cumplimiento

2.2 Objetivo Nacional

El Objetivo Nacional principal del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC es beneficiar a grupos familiares con ingresos bajos a moderados (LMI)³. Este Programa cumple con el Objetivo Nacional de Vivienda de

³El Objetivo Nacional de Necesidad Urgente se incluye en el Plan de Acción aprobado; sin embargo, se da prioridad a la ayuda a los grupos familiares con LMI y, por lo tanto, los fondos solo estarán disponibles para grupos familiares sin LMI después de que se cumplan todas las necesidades de vivienda insatisfecha relacionadas con grupos familiares con LMI.

Ingresos Bajo y Moderados (LMH), un subconjunto específico de viviendas del objetivo de LMI más amplio definido en 24 C.F.R. 570.208(a)(3), mediante la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de las unidades de vivienda en renta que serán ocupadas por grupos familiares con LMI a rentas asequibles. De acuerdo con la Solicitud Común, Renuncias y Requisitos Alternativos para Cesionarios de Recuperación de Desastres de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario: La Notificación Universal (90 FR 1754, publicada el 8 de enero de 2025), y la Notificación de Anuncio de Asignación (90 FR 4759, publicada el 16 de enero de 2025), al menos el 70% de la asignación total de CDBG-DR debe beneficiar a personas con LMI, y al menos el 80% de todos los fondos deben ser gastados en áreas Más Afectadas y con Dificultades (MID) designadas por HUD.

Toda la ayuda bajo este Programa se proporcionará en forma de subvención proporcionada al solicitante, con la condonación después de un período de asequibilidad de diez (10) años. Para cumplir con el Objetivo Nacional de LMI, las unidades atendidas deben ser asequibles para los grupos familiares que ganan el 80% o menos del Ingreso Promedio del Área (AMI), y las rentas no deben exceder los Límites de Renta de High HOME establecidos por HUD. Los propietarios que reciban ayuda deben aceptar arrendar las unidades rehabilitadas o reconstruidas a arrendatarios con LMI elegibles en rentas restringidas para el período completo de asequibilidad.

2.3 Límites de Ingresos de HUD

HUD publica anualmente límites de ingresos, típicamente en abril, basándose en los niveles de Ingreso Promedio del Área (AMI) para cada condado y tamaño del grupo familiar. El Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC utilizará los límites de ingresos de HUD vigentes en el momento de la verificación de ingresos o la recertificación de ingresos. Para 2025, HUD emitió límites de ingresos actualizados el 1 de abril de 2025. Estos límites se utilizarán para determinar la elegibilidad del grupo familiar para la ocupación de unidades atendidas bajo el Objetivo Nacional de Viviendas de Ingresos Bajos y Modificados (LMH) del Programa hasta que la siguiente actualización sea publicada por HUD.

El personal del programa actualizará anualmente las tablas de límites de ingresos aplicables con la publicación de nuevos límites por parte de HUD. Todas las revisiones de ingresos aplicarán los límites de ingresos de HUD que estén vigentes en la fecha en que se verifiquen los ingresos del solicitante. El Programa no volverá a verificar retroactivamente los ingresos de los solicitantes cuyos ingresos se determinaron basándose en los límites de HUD vigentes en el momento de la revisión original.

Los límites de ingresos de HUD pueden consultarse en: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

Si bien la elegibilidad por ingresos se basa en el 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI), el Programa utilizará Límites de Renta de High HOME de HUD para establecer rentas máximas para unidades atendidas, consistentes con el cumplimiento del Objetivo Nacional de LMH.

2.4 Actividades Elegibles

La actividad elegible para el Programa es Autorización, Rehabilitación y Reconstrucción de Edificios (incluyendo Viviendas), como se describe en la Sección 105(a)(4) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA). El Estado administra el Programa de acuerdo con las exenciones y requisitos alternativos descritos en 90 FR 1754 (8 de enero de 2025) y 90 FR 4759 (16 de enero de 2025), que rigen el uso de fondos de CDBG-DR concedidos en respuesta al Huracán Helene.

Las actividades elegibles según estas Políticas y Procedimientos incluyen:

- Reparación, reconstrucción o reemplazo de unidades de vivienda de alquiler pequeño dañadas por el Huracán Helene;
- Finalización del trabajo en propiedades en renta elegibles que fueron parcialmente reparadas después del desastre.

2.5 Actividades Inelegibles

De acuerdo con la Notificación Universal de HUD (90 FR 1754, 8 de enero de 2025), la Notificación de Anuncio de Asignación (90 FR 4759, 16 de enero de 2025), y el Plan de Acción de North Carolina, las siguientes actividades permanecen explícitamente inelegibles para los fondos de CDBG-DR:

- Pago de hipoteca forzosa
- Construcción o expansión de represas/diques más allá del espacio ocupado antes del desastre
- Incentivos para reubicarse en planicies de inundación afectadas por desastres
- Ayuda a empresas privadas de servicios públicos
- Construcción de edificios para operaciones de administraciones públicas (por 24 CFR 570.207)
- Actividades de rehabilitación no elegibles definidas en 24 C.F.R. § 570.207(b)(3), incluyendo costos relacionados con mejoras de lujo o no esenciales
- Cualquier actividad reembolsada por FEMA o el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE.UU., a menos que HUD lo permita específicamente

Adicionalmente, cualquier actividad o costo no autorizado bajo el Título I de HCDA (42 U.S.C. § 5301 y siguientes) no está cubierto por una exención de HUD ni permitido por las Notificaciones de Registro Federal de HUD aplicables, ni se considera admisible bajo 24 C.F.R. § 570.207, 24 C.F.R. § 570.482(e), o 2 C.F.R. Parte 200 (incluyendo §§ 200.403 y 200.420-475), se considera no elegible. Todos los costos también deben cumplir las normas de admisibilidad de 2 C.F.R. Parte 200, Subparte E, incluyendo ser necesarios, razonables y asignables.

2.6 Tipo de Ayuda Ofrecida

La reparación puede ser ofrecida a los propietarios elegibles de propiedades de alquileres pequeños basada en el alcance del daño a la(s) unidad(es) de alquiler. El reemplazo de Unidades Móviles/Prefabricadas (MHUs) se limitará a situaciones en las que la zonificación/construcción local permita, o las que requisitos federales, como reglamentos ambientales, permitan el reemplazo de la estructura original dañada por el huracán con una estructura similar. Las MHUs de ancho triple y más grandes se reemplazarán con estructuras de ancho doble. La MHU de ancho doble será la MHU más grande ofrecida por el programa.

Este programa no paga por reemplazo similar. El programa ofrecerá materiales de grado económico o estándar para hacer que una vivienda sea decente, segura y sanitaria. Se evaluará el cumplimiento de todas las estructuras con las normas del programa.

Los aparatos estándar que no estén funcionando en el momento de la inspección, como refrigeradores, estufas y/o hornos, pueden reemplazarse. Todos los aparatos de reemplazo tendrán la calificación EnergyStar®, si están disponibles, y no deben ser de grado de lujo. Elementos de lujo, incluyendo encimeras de granito (u otro material de alta calidad), aparatos de alta calidad, pisos de piedra, controles de apertura de puertas de garaje, sistemas de seguridad, piscinas, cercas, y antenas parabólicas de televisión, pero sin limitarse a estos, no son elegibles bajo el Programa. Las lavadoras y secadoras no son elegibles para reemplazo.

Ejemplos de gastos de reparación elegibles permitidos incluyen, pero no se limitan a:

- Reparaciones de estructuras (por ejemplo, techo, cimientos, electricidad, plomería y ventanas).
- Retiro limitado de escombros necesario para el acceso a la vivienda o al área de reparación.
- Saneamiento por moho.
- Mano de obra, material y equipos en renta para reparar permanente o temporalmente la residencia dañada (por ejemplo, alfombras, gabinetes, aparatos, pisos, accesorios, puertas, paredes y techos).
- Costos de demolición.
- Instalación de pozos, tanques sépticos, electricidad, HVAC y plomería.

- Nivelación de los alrededores de la propiedad, o de la propiedad.
- Alquiler de Equipo de Eliminación y Retiro (por ejemplo, retroexcavadoras y contenedores de basura).
- Otros costos o gastos asociados con la reparación, estabilización o reconstrucción de la propiedad.
- Eliminación de árboles/arbustos si el árbol/arbusto bloqueó el acceso a la vivienda o presentó un peligro de seguridad.
- Los siguientes ejemplos más específicos son las actividades permitidas:
 - Lonas,
 - Suministros de Construcción,
 - Revestimiento,
 - Alcantarillado/Séptico,
 - Pintura,
 - Impermeabilización,
 - Calentador de agua.

Donde se indica el reemplazo de una MHU o vivienda modular, se ofrecerán opciones de plano de planta estándar. Si se proporciona una vivienda de reemplazo, la MHU o vivienda modular original debe ser demolida y retirada del sitio antes del reemplazo de esa estructura. El tamaño de la unidad de reemplazo será determinado por el Programa utilizando la documentación de los pies cuadrados de la unidad dañada y el diseño. Los parámetros de mejora adicionales incluyen:

- Las medidas y mejoras de energía con mejor relación de costo que cumplen con la zonificación y código locales, Decente, Segura y Sanitaria (DSS), y Normas de Calidad de Vivienda (HQS), especialmente las mejoras que agregan mayor resiliencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, flejes para techo y otros elementos son elegibles.
- Pruebas, mitigación o estabilización de pintura a base de plomo, según sea necesario. Cualquier actividad relacionada con la pintura a base de plomo debe cumplir con los requisitos de 24 C.F.R. parte 35, subpartes A, B, J, K y R. Si se va a reemplazar o reconstruir una vivienda, no se aplicarán las pruebas de pintura a base de plomo. El reemplazo/reconstrucción de la propiedad provocará automáticamente la eliminación de cualquier posible peligro anterior.
- Pruebas, mitigación o encapsulación de asbesto, según sea necesario.
- Pruebas y saneamiento por moho, según sea necesario.
- Pruebas de radón e instalación del sistema de mitigación requerido, según sea necesario.
- 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.
- Características de accesibilidad para necesidades especiales documentadas. La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, en su forma enmendada, establece la igualdad de oportunidades para entrar en instalaciones y participar en programas y actividades. Las actividades del Programa deben evaluar el estado actual de accesibilidad y actividades para las personas con discapacidades. Mejoras como entradas ampliadas, rampas, escalones y entradas y barras de apoyo en áreas de baño se pueden instalar, si son adecuadas. También se deben considerar adaptaciones auditivas y con problemas de visión. Todos los requisitos de necesidades especiales deben documentarse antes de la aprobación.
 - Los propietarios de propiedades en renta que se comprometen a atender a las poblaciones de arrendatarios discapacitados pueden calificar para la instalación de características de accesibilidad en sus propiedades en renta dañadas.

- La intención del propietario de una propiedad en renta de alquilar a personas/grupos familiares ancianos o discapacitados se documentará a través de la intención firmada por el propietario de hacer tratos con arrendatarios ancianos y discapacitados.
- Electrodomésticos estándar con clasificación EnergyStar® se limitan a refrigerador, estufa y/u horno si no están en condiciones de funcionar en el momento de la inspección. Aunque los aparatos de reemplazo pueden ser de calidad estándar, no de lujo, serán de clasificación EnergyStar®, si están disponibles.
- Elementos de ventilación y eficiencia energética como ventiladores de techo, pantallas de ventanas y pantallas de puertas si faltan o no están en funcionamiento en el momento de la inspección.
- 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.
- Todos los componentes eléctricos deben inspeccionarse incluyendo servicio, medidor, cableado y accesorios, incluso si no se está especificando ningún trabajo eléctrico. Los componentes inseguros deben reemplazarse. Todos los cables, interruptores y bombillos expuestos en las áreas de vivienda deben estar cerrados.
- Todas las viviendas deben estar equipadas con detectores de humo y monóxido de carbono, instalados de acuerdo con los requisitos del código.
- Se pueden incluir costos adicionales relacionados como construcción ecológica y requisitos de mitigación, seguro, modificaciones de accesibilidad, reparación o reemplazo de necesidades de conexión de agua, alcantarillado y servicios públicos.

2.7 Máximo de las Concesiones y Límites de Ayuda

El Estado de North Carolina ha asignado un total de \$57,400,000 en fondos de CDBG-DR para el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC. Esta asignación puede ajustarse mediante una enmienda al Plan de Acción aprobado por HUD, sujeta a la revisión y aprobación de HUD, basada en la demanda del programa y la necesidad insatisfecha.

Los límites de concesión mínima por propietario elegible son de \$250,000. Los límites máximos de concesión por propietario de propiedad elegible se reflejan en la tabla a continuación. Los límites incluyen todos los costos elegibles asociados con la reparación o reconstrucción de propiedades de alquiler pequeño. Este límite abarca:

- Costos (directos e indirectos) de construcción
- Medidas de mitigación y resiliencia
- Costos de elevación, si son aplicables
- Mejoras del sitio
- Cumplimiento y permisos del código requerido
- Costos asociados con el cumplimiento de las normas de construcción (por ejemplo, baños temporales, contenedores de basura)

Límites del Programa de Rehabilitación de Alquileres Pequeños

Tipo de Concesión	Número de Unidades por Estructura	Límite del Programa
Reconstrucción	1	\$450,000
Reconstrucción	2	\$750,000
Reconstrucción	3	\$1,200,000
Reconstrucción	4	\$1,500,000

Las excepciones al límite se pueden considerar caso por caso si están justificadas por la política del programa, alcance del daño o para cumplir los requisitos mínimos del programa (por ejemplo, accesibilidad, elevación o normas de conservación histórica).

Si un proyecto se termina antes de la construcción, por ejemplo, debido a retiro del solicitante o inelegibilidad después de la revisión ambiental, cualquier costo asociado ya incurrido (por ejemplo, inspecciones, pruebas ambientales o de peligro u otras actividades de entrega) se clasificará y retendrá como costos de entrega del proyecto elegible.

2.8 Límites de Unidades por Solicitante

Para asegurar una distribución justa de los recursos del Programa y apoyar una mezcla diversa de proveedores de Viviendas de Alquileres Pequeños, el Programa puede imponer límites al número de unidades o propiedades atendidas por solicitante.

Se han establecido los siguientes límites y pueden ajustarse por DCR en función de la disponibilidad de fondos de subvención:

- Un máximo de 8 unidades de alquiler con no más de 4 unidades por parcela.

Se considerará una solicitud de ayuda por parcela. De acuerdo con las prioridades del Programa, el Programa puede considerar solicitudes de hasta 4 unidades antes de considerar la solicitud o solicitudes de un solicitante para unidades adicionales, hasta ocho. Solo una solicitud (hasta 4 unidades) antes de considerar segundas solicitudes del mismo solicitante. Las excepciones pueden considerarse caso por caso para atender necesidades urgentes insatisfechas, apoyar viviendas profundamente asequibles o asegurar que se cumplan los plazos de gastos del programa.

2.9 Requisitos Generales del Programa

Toda la ayuda proporcionada a través del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC será en forma de una subvención con un período de diez (10) años de asequibilidad. La finalización de la subvención se producirá al final de un período de asequibilidad de diez años, siempre que la propiedad permanezca en cumplimiento con los requisitos del programa.

El Programa ayudará a unidades de alquiler ubicadas en las áreas Más Afectadas y con Dificultades (MID) designadas por HUD y el Estado, identificadas en el Plan de Acción aprobado por HUD del Estado. Según el Plan de Acción aprobado por HUD, el Programa priorizará las solicitudes ubicadas dentro de las áreas MID designadas por HUD.

Para ser consideradas por el Programa, todas las unidades dentro de una solicitud deben estar vacantes en el momento de la presentación de la solicitud. **Los solicitantes no pueden desalojar a los arrendatarios de sus unidades para solicitar la ayuda del programa.**

A través de la implementación del período de asequibilidad, el Programa cumplirá con el Objetivo Nacional de HUD de beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados (LMI), el Programa satisfará el Objetivo Nacional de Viviendas de Ingresos Bajos y Moderados (LMH) definido en 24 C.F.R. § 570.208(a)(3). Para satisfacer este requisito:

- Se requiere una verificación inicial de ingresos para todos los arrendatarios que ocupan unidades atendidas en el momento del arrendamiento después de la finalización del proyecto.
- La recertificación anual de los ingresos del grupo familiar debe llevarse a cabo para cada unidad atendida durante todo el período de asequibilidad requerido.
- Los propietarios de la propiedad deben mantener la documentación de los ingresos de los arrendatarios y el cumplimiento del alquiler, incluidos los contratos de arrendamiento formalizados, la verificación de la fuente de ingresos y el cumplimiento de los Límites de Renta de High HOME o normas del programa más restrictivas.

Todos los registros deben mantenerse de acuerdo con 2 C.F.R. § 200.334, y deben estar disponibles para el Programa, HUD, y cualquier agencia de supervisión autorizada, bajo solicitud, para la solicitud de monitoreo, auditoría o cumplimiento.

Los propietarios de propiedades en renta serán priorizados en base a las prioridades del programa descritas en el Plan de Acción aprobado y la Sección 8.7.

Para calificar para ayuda, el propietario de la propiedad en renta debe cumplir con las normas de elegibilidad establecidas por el Programa. Estas normas se detallan en este documento.

Cada propiedad debe pasar una revisión ambiental requerida por el gobierno federal antes de la construcción. Ningún trabajo físico puede comenzar hasta que se complete el proceso de revisión ambiental. Las propiedades pueden considerarse inelegibles si las condiciones ambientales hacen que el sitio sea inviable para reparación o reconstrucción.

Para recibir ayuda del programa, la propiedad debe tener daños no reparados que pueden atribuirse claramente al Huracán Helene.

Se debe llevar a cabo una evaluación completa de daños tanto del interior como del exterior para documentar daños relacionados con la tormenta y respaldar el desarrollo de la Valoración de Reparación de Daños (DRV). Los inspectores deben tener pleno acceso a la propiedad para completar esta evaluación.

Los costos del proyecto deben ser razonables, consistentes con las condiciones actuales del mercado y excluir cualquier Duplicación de Beneficios (DOB), de acuerdo con la Ley de Manejo de Desastres y Ayuda de Emergencia de Robert T. Stafford (42 U.S.C. § 5155) y la guía de HUD.

Todos los proyectos deben cumplir con las leyes y reglamentos federales, estatales y locales aplicables, que incluyen requisitos ambientales, de adquisición, vivienda justa, normas laborales y de administración financiera, pero no se limitan a estos.

2.10 Daños provocados por el Huracán Helene

La propiedad debe haber sido dañada o haber sufrido daños como resultado del Huracán Helene (DR-4827-NC) y debe tener daños no reparados a la fecha de la solicitud. Los propietarios de propiedades en renta no están obligados a registrarse con FEMA para recibir ayuda individual con el fin de ser elegibles para el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC.

Si el propietario de una propiedad en renta no solicitó ayuda de FEMA, el Programa verificará los daños mediante una inspección utilizando un proceso estandarizado de verificación de daños. Los daños no causados por el Huracán Helene solo se pueden abordar según sea necesario para cumplir con las normas de construcción del programa.

Los formularios de prueba de daño aceptables incluyen:

1. Cartas de FEMA, SBA o reconocimiento de seguro que identifiquen la propiedad dañada y vinculen los daños con el Huracán Helene.
2. Si estos documentos no están disponibles, se puede utilizar un informe de inspección —con fotografías y una evaluación escrita— del Programa para certificar que los daños estaban relacionados con la tormenta.
3. Si ni la documentación ni la inspección pueden verificar definitivamente la causa del daño, las pruebas alternativas (por ejemplo, informes de medios de comunicación a nivel de vecindario, mapas de inundación o documentación de organizaciones reconocidas de ayuda o respuesta a desastres) pueden presentarse y revisarse caso por caso.
4. Si al propietario de una propiedad en renta se le negó la ayuda de FEMA, la ayuda a través del programa CDBG-DR puede estar disponible siempre y cuando el daño pueda ser vinculado con el huracán Helene. La negación de FEMA no se utilizará como la única base para negar la ayuda de CDBG-DR.

2.11 Áreas MID Designadas por HUD y el Estado

De acuerdo con el Plan de Acción aprobado por HUD para la asignación de CDBG-DR por el Huracán Helene (DR-4827-NC), la propiedad dañada debe estar ubicada en una de las áreas Más Afectados y con Dificultades (MID) designadas por HUD o el Estado como elegibles para recibir ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC.

Las Áreas MID Designadas por HUD y el Estado incluyen los siguientes condados:

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

Condado	MID identificado por HUD o 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
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

El Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC asegurará que al menos el 80% del total de los fondos de CDBG-DR se gasten en áreas MID designadas por HUD, según lo requieran los reglamentos federales. Los fondos restantes pueden utilizarse en áreas MID designadas por el Estado.

Para las Unidades de Vivienda Prefabricadas (MHUs), la elegibilidad se basará en la ubicación de la unidad en el momento del evento del Huracán Helene. Las MHUs deben haber estado ubicadas en una de las áreas MID en el momento de la tormenta para ser elegibles para recibir ayuda.

3.0 Educación sobre el Programa

Se proporcionará educación sobre el programa a todos los solicitantes para asegurarse de que entienden los detalles del Programa, incluyendo el proceso de solicitud, los criterios de elegibilidad y priorización, los términos

de la concesión, las obligaciones de cumplimiento y cualquier requisito a largo plazo asociado con la aceptación de la ayuda de CDBG-DR. La educación se entregará a través de interacciones individuales entre los solicitantes y el personal del Programa, así como a través de materiales escritos, sesiones informativas y otros métodos de divulgación, según sea adecuado.

La educación sobre el programa se hará accesible a personas con dominio limitado del inglés y personas con discapacidades, de acuerdo con los requisitos de derechos civiles y vivienda justa de HUD. El equipo del programa documentará que los solicitantes recibieron y entendieron la información del programa, especialmente en relación con los períodos de asequibilidad, políticas de recuperación y restricciones de uso de la propiedad.

4.0 Solicitantes Elegibles

4.1 Requisitos de Elegibilidad de Propietarios de Propiedades en Renta

Los siguientes son los requisitos que deben cumplirse para que el propietario de una propiedad en renta sea elegible para recibir ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC. El cumplimiento de estos criterios no garantiza la ayuda, ya que se aplicará una estrategia de priorización coherente con los requisitos del programa. Se espera que el número de solicitantes elegibles exceda los fondos disponibles.

Los criterios de elegibilidad para el Programa son los siguientes:

1. Los daños por la tormenta deben ser resultado del Huracán Helene (DR-4827-NC).
2. Todas las unidades dentro de una solicitud deben estar vacantes en el momento de la presentación de la solicitud. **Los solicitantes no pueden desalojar a los arrendatarios de sus unidades para solicitar la ayuda del programa.**
3. La propiedad dañada debe estar ubicada dentro de las áreas Más Afectadas y con Dificultades (MID) designadas por HUD o el Estado, identificadas en el Plan de Acción para DR-4827-NC.
4. Los propietarios individuales deben ser ciudadanos o extranjeros calificados según la Ley de Conciliación de Oportunidades Laborales y Responsabilidad Personal de 1996, enmendada (8 U.S.C. 1601-1646) (PRWORA). Las entidades propietarias deben estar registradas en la Secretaría de Estado de North Carolina.
5. El propietario de la propiedad en renta debe proporcionar prueba de propiedad. El programa priorizará las solicitudes recibidas de los solicitantes que eran propietarios de la estructura en el momento del Huracán Helene.
6. El propietario de la propiedad en renta debe estar al día en todas las obligaciones de préstamo relacionadas con la propiedad.
7. La estructura dañada debe usarse como una propiedad en renta a largo plazo y no como una segunda casa o alquiler de temporada.
8. La propiedad debe tener daños no reparados atribuidos al Huracán Helene.
9. La ubicación de la propiedad debe ser ambientalmente factible para la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo.
10. Los impuestos de la propiedad deben estar al día o estar en un plan de pago aprobado.
11. Durante el período de asequibilidad, los ingresos de los futuros arrendatarios deben calificar como Ingresos Bajos a Moderados (LMI) según los límites de ingresos de HUD para el área.

5.0 Solicitantes no Elegibles

Los siguientes propietarios/solicitantes no son elegibles para recibir ayuda bajo este programa:

1. El Solicitante no es el propietario de la propiedad inmobiliaria o no puede establecer el interés de pertenencia.
2. Organización/entidad extranjera o entidad que no puede firmar un acuerdo de asequibilidad legalmente vinculante.
3. Propietario o propietarios individuales que no sean elegibles para beneficiarse del programa según la ley PRWORA o de North Carolina.
4. Organizaciones sin fines de lucro u otras entidades no autorizadas para participar en programas financiados por HUD.
5. La propiedad inmobiliaria es propiedad de una organización/entidad o persona a las que se les prohíbe recibir fondos federales según 2 C.F.R. Parte 180 (inhabilitación).
6. Los solicitantes que se encuentren en violación de los requisitos del seguro contra inundaciones según la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones (NFIRA) pueden ser considerados no elegibles. Incumplimiento en este contexto significa una propiedad en la que el propietario no obtuvo ni mantuvo un seguro contra inundaciones después de recibir fondos federales para un desastre anterior.
7. Una vez que un solicitante haya ejecutado un acuerdo o acuerdos de subvención por el número máximo de unidades permitidas, cualquier solicitud adicional presentada por el solicitante no será elegible para una concesión, independientemente del orden en que se recibieron las solicitudes. Las excepciones pueden considerarse caso por caso para atender necesidades urgentes insatisfechas, apoyar viviendas profundamente asequibles o asegurar que se cumplan los plazos de gastos del programa.
8. Los propietarios que no cumplan con uno o más criterios de elegibilidad.

6.0 Tipos de Estructura

6.1 Estructuras Elegibles:

Los siguientes tipos de estructuras pueden ser elegibles para recibir ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC, sujeta a verificación, permisos y cumplimiento con los requisitos locales, estatales y federales aplicables:

1. Viviendas unifamiliares de madera construidas en sitio, viviendas bifamiliares, vivienda triple y vivienda cuádruple utilizadas como viviendas en renta a largo plazo.
2. Viviendas modulares que se fijan permanentemente en una fundación, se clasifican como propiedad inmobiliaria, y se utilizan como viviendas en renta a tiempo completo durante todo el año.
3. Unidades de Vivienda Prefabricadas (MHUs) utilizadas como viviendas en renta a tiempo completo durante todo el año.
 1. Incluye unidades de ancho normal, ancho doble y ancho triple.
 2. El solicitante debe poseer el terreno donde se encuentra la unidad o tener un interés de arrendamiento a largo plazo aceptable para el Programa.
4. Los condominios, townhomes y otras estructuras con paredes compartidas pueden ser elegibles analizándolos caso por caso, siempre que:
 1. La unidad no esté ocupada por el propietario;
 2. El edificio total incluye cuatro o menos unidades en renta;
 3. Las áreas comunes y las reglas de HOA (asociación de propietarios de viviendas) no entran en conflicto con el cumplimiento del Programa;

El Programa puede considerar un máximo de cuatro (4) unidades en una sola parcela (anexas o no). El Programa debe cumplir con el código local y los requisitos de zonificación que pueden limitar el número de estructuras anexas o independientes permitidas en una parcela. Solo se considerarán para ayuda las unidades que se construyeron con un permiso emitido por la autoridad local encargada del cumplimiento del código. Además, se

exigirá un estudio de la propiedad, y es posible que la propiedad deba subdividirse. El costo del estudio y la responsabilidad de la subdivisión de la propiedad, si es necesario, quedará por cuenta del solicitante. Antes de reemplazar o reparar una estructura, se deben resolver todos los códigos y restricciones de propiedad, si es aplicable.

Las propiedades ubicadas en planicie de inundación según FFRMS son elegibles, siempre que cumplan todos los requisitos de HUD y FEMA relacionados con la elevación, el seguro contra inundaciones y la revisión ambiental. La priorización seguirá el cronograma descrito en la Sección 8.7.

Las propiedades de ingresos mixtos son elegibles, pero solo las unidades de alquiler disponibles para los arrendatarios de LMI son elegibles para la ayuda del programa.

Las unidades con LMI de propiedades de uso mixto son elegibles siempre que >51% de la estructura sea residencial y cumpla con todos los requisitos de código, zonificación y del programa.

Las unidades de vivienda alternativas (ADUs) pueden recibir ayuda del programa siempre que sean unidades legales en la jurisdicción en la que se encuentran, se les haya emitido o puedan recibir un certificado de ocupación, y cumplan todos los requisitos del código y del programa.

6.1.1 Condominios, Townhomes y Otras Estructuras con Paredes Compartidas

Los propietarios de propiedades en renta de condominios (condos), townhomes u otras estructuras residenciales con paredes o componentes estructurales compartidos o áreas comunes pueden ser elegibles para recibir ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC. Sin embargo, este tipo de estructuras están sujetas a condiciones adicionales debido a la pertenencia compartida y responsabilidades de mantenimiento.

6.1.1.1 Elegibilidad de los Solicitantes

Solo los propietarios (arrendadores) de unidades de alquiler pueden solicitar ayuda. Las asociaciones (por ejemplo, juntas de condominio, juntas de cooperativas o asociaciones de propietarios de viviendas) no son solicitantes elegibles según este Programa, incluso si los documentos normativos asignan determinadas responsabilidades de reparación a la Asociación.

Si se necesitan reparaciones a un componente estructural compartido (por ejemplo, un techo, revestimiento exterior o cimientos) que afecten a más de una unidad, cada propietario de unidad afectada debe enviar una solicitud. El Programa puede coordinar la entrega de ayuda a través de múltiples solicitantes elegibles en tales casos. Sin embargo, no se proporcionará ayuda a menos que se determine que cada solicitante es elegible y cumple con todos los requisitos del Programa.

6.1.1.2 Requisitos de Documentación

Los Solicitantes deben enviar partes relevantes de los documentos normativos de la Asociación (por ejemplo, pueden requerirse reglas, directrices, estatutos, matriz de responsabilidad de mantenimiento, pólizas de seguro/reclamaciones de la asociación, etc.) para establecer:

- Si el propietario de la unidad es legalmente responsable de las reparaciones propuestas;
- Si el trabajo está permitido según las reglas de la Asociación;
- Si los elementos compartidos se verán afectados, lo que requiere el consentimiento por escrito de la Asociación.

Se requiere el consentimiento de la Asociación si la obra propuesta afecta componentes estructurales compartidos o áreas comunes (por ejemplo, techo, pared compartida, placa de estacionamiento).

6.1.1.3 Reparaciones Elegibles

Las reparaciones aprobadas deben beneficiar directamente a la unidad de alquiler individual del solicitante. Se permite el beneficio incidental a otras unidades o elementos comunes cuando sea inevitable. Por ejemplo:

- Es elegible un parche en el techo sobre la unidad del propietario-solicitante que también reduzca la entrada de agua en unidades adyacentes;
- Un reemplazo de techo completo que beneficie a todas las unidades no es elegible a menos que todos los propietarios de unidades afectados presenten una solicitud de manera individual y se determine que son elegibles.

Las áreas comunes utilizadas para reuniones, recreación, administración u otros propósitos no residenciales (por ejemplo, clubhouses, gimnasios, vestíbulos, piscinas) no son elegibles para ayuda, según 24 C.F.R. § 570.207(b).

6.1.1.4 Cumplimiento y Asequibilidad

Cada unidad atendida bajo el Programa debe cumplir con todos los requisitos de asequibilidad e ingresos:

- El grupo familiar del arrendatario debe tener ingresos iguales o inferiores al 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI) en la ocupación inicial;
- Los alquileres no deben exceder los Límites de Renta de High HOME de HUD;
- Cada unidad atendida está sujeta al período de asequibilidad de diez años, con cumplimiento monitoreado anualmente.

El propietario de la propiedad debe alquilar la unidad a un grupo familiar con LMI elegible y cumplir con todos los requisitos de verificación de ingresos y restricción de renta.

6.1.1.5 Estructuras

Las unidades dentro de un condominio, townhome o estructura de vivienda cooperativa pueden ser de propiedad individual y ocupadas por el propietario o usadas como propiedad en renta.

- Si la unidad está ocupada por su propietario, debe procesarse según las Políticas y Procedimientos del Programa de Viviendas Unifamiliares Renew NC.
- Si la unidad se utiliza como propiedad en renta, debe procesarse según las Políticas y Procedimientos del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC.

La distinción más notable entre estas dos áreas del programa es el requisito de un período de asequibilidad. Las unidades ocupadas por el propietario que reciben ayuda no están sujetas a un período de asequibilidad exigido, aunque deben permanecer como la residencia principal del solicitante durante toda la construcción y por un período de tres (3) años después de su finalización, como se describe en las Políticas y Procedimientos del Programa de Vivienda Unifamiliar Renew NC.

Las unidades de alquiler que reciben ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños están sujetas a un período de asequibilidad de diez años, durante el cual la unidad debe alquilarse a un grupo familiar elegible por ingresos en los Límites de Renta de High HOME de HUD o por debajo de estos, en cumplimiento con los requisitos de asequibilidad de HUD según la Notificación Universal de abril de 2025.

6.1.1.6 Beneficio Elegible

La ayuda está disponible solo para los propietarios de propiedades en renta elegibles de unidades dentro de condominios, townhomes u otras estructuras de pared compartida. La ayuda se limita a la reparación (rehabilitación) de daños elegibles y no incluye la reconstrucción de propiedades de paredes compartidas.

El Programa no proporcionará ayuda para reparaciones de áreas comunes compartidas (p. ej., vestíbulos, escaleras, pasillos, áreas recreativas, ascensores). Sin embargo, ciertos sistemas compartidos que sirven

exclusivamente a una unidad específica designada por los documentos normativos de la Asociación pueden ser elegibles si:

- El componente no está ubicado dentro de la unidad, sino que se designa para su uso exclusivo (por ejemplo, unidades de HVAC específicas de la unidad, calentadores de agua caliente, hornos o calderas);
- El solicitante proporciona documentación que verifica la designación de unidad única según las reglas de la Asociación;
- El Programa determina que la reparación es necesaria, razonable y cumple con los requisitos aplicables.

Estas reparaciones específicas de la unidad pueden incluirse en la concesión del solicitante si cumplen todas las normas de elegibilidad del Programa y HUD.

El programa no proporciona fondos para:

- Reconstrucción de unidades en estructuras de paredes compartidas;
- Reparaciones de elementos estructurales compartidos a menos que sean incidentales a una reparación específica de la unidad;
- Estructuras no residenciales, jardinería, cercas o mamparos;
- Mejoras de categoría de lujo, incluyendo gabinetes personalizados, chimeneas o terrazas que no sean un medio de acceso principal, pero sin limitarse a estos.

Todos los alcances de trabajo se basarán en la evaluación de daños del Programa y deben estar alineados con las normas de HUD de condición razonable de costos, resiliencia y viviendas decentes, seguras y sanitarias.

6.1.1.7 Registrante/Solicitante

Para unidades dentro de condominios, townhomes u otras estructuras de pared compartida, solo el propietario de la propiedad en renta es elegible para registrarse y solicitar ayuda bajo el Programa. La Asociación no puede solicitar en nombre del propietario de la unidad y no se considera un cosolicitante ni beneficiario según el Programa.

La ayuda del programa se limita a:

- Reparaciones hechas dentro de la unidad de alquiler individual del solicitante o para el beneficio exclusivo de esta; y
- Reparaciones de sistemas o componentes compartidos solo si se designan para el uso exclusivo de la unidad del solicitante, de acuerdo con los documentos normativos de la Asociación y según lo permitido por el Programa.

Cuando sea aplicable, debe obtenerse el consentimiento por escrito de la Asociación para cualquier obra que afecte paredes, sistemas o componentes compartidos.

Los solicitantes propietarios deben llenar la solicitud estándar del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños, y seguir todos los procedimientos de admisión, elegibilidad y documentación del Programa. El proceso de solicitud y revisión para unidades de alquiler de paredes compartidas es consistente con el proceso utilizado para otras propiedades de alquiler pequeño elegibles bajo este Programa.

6.1.1.8 Participación

La participación en el Programa se limita a los propietarios de unidades en renta. En casos en que una unidad esté ubicada en un condominio, townhome o estructura similar gobernados por una Asociación, la Asociación debe proporcionar consentimiento por escrito para el alcance de trabajo propuesto si implica elementos compartidos o el acceso a áreas comunes.

Si la Asociación rechaza o se niega a proporcionar la documentación o el acceso requeridos, y las reparaciones no se pueden completar sin ese consentimiento, la unidad afectada se considerará no elegible para la ayuda del Programa.

Cada propietario de unidad de alquiler debe:

- Hacer la solicitud individualmente al Programa;
- Proporcionar toda la documentación requerida para la determinación de elegibilidad, incluyendo registros de propiedad, prueba de daños relacionados con la tormenta y documentación de ingresos de los arrendatarios (si es aplicable);
- Cumplir con todos los requisitos de asequibilidad y calificación de ingresos.

No se proporcionará ayuda a edificios enteros o estructuras como grupo a menos que todos los solicitantes propietarios individuales cumplan con los requisitos de elegibilidad y documentación del Programa.

6.1.1.9 Requisitos de Ingresos Bajos a Moderados (LMI):

Las unidades de alquiler atendidas por el Programa deben estar ocupadas por arrendatarios cuyos ingresos familiares sean iguales o inferiores al 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI), ajustado según el tamaño del grupo familiar, para cumplir con el Objetivo Nacional de Ingresos Bajo y Moderados (LMI).

6.1.1.10 Verificación de Beneficios

Los solicitantes propietarios de propiedades en renta están obligados a revelar y documentar todos los beneficios recibidos o disponibles para ellos relacionados con el daño sufrido por la propiedad. Esto incluye, pero sin limitarse a:

- Ayuda Individual de FEMA;
- Préstamos por Desastres de SBA;
- Ingresos por seguro;
- Cualquier otra ayuda federal, estatal, local o caritativa relacionada con desastres.

El Programa llevará a cabo una revisión de Duplicación de Beneficios (DOB) consistente con los requisitos de HUD y la Notificación Universal de abril de 2025. Los Solicitantes deben cooperar con los esfuerzos del Programa de verificar esta información y se les puede exigir que presenten documentación o autoricen la verificación de terceros.

La elegibilidad para recibir ayuda depende del cumplimiento de los requisitos de DOB. Si se recibieron beneficios anteriores para el mismo propósito (por ejemplo, reparación de la misma unidad o elemento), el Programa reducirá la concesión de manera correspondiente a menos que el solicitante pueda demostrar una necesidad insatisfecha.

6.1.1.11 Requisitos del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP)

La ley federal (42 U.S.C. § 5154a) prohíbe que el Programa proporcione ayuda para la recuperación en casos de desastre para una propiedad en la que el propietario estaba obligado a obtener y mantener un seguro contra inundaciones como condición previa para la ayuda federal por el desastre, pero no lo hizo.

Como parte de la revisión de elegibilidad, el Programa evaluará si alguna ayuda previa (como FEMA, SBA o CDBG-DR) activó un requisito de seguro contra inundaciones. Si la propiedad en renta está ubicada en un Área Especial en Peligro de Inundación (SFHA) y estaba sujeta a un requisito previo de seguro contra inundaciones, el propietario debe demostrar el cumplimiento actual y continuo de ese requisito.

No proporcionar la documentación de la cobertura del NFIP requerida resultará en la inelegibilidad de la unidad de alquiler afectada para la ayuda bajo el Programa.

6.1.1.12 Concesión de Subvención

Las concesiones de subvención bajo el Programa se calculan en base al costo estimado para reparar, reconstruir o reemplazar daños relacionados con tormenta elegibles, menos cualquier ayuda recibida de otras fuentes para el mismo propósito (un proceso conocido como análisis de Duplicación de Beneficios (DOB)). El monto resultante se considera la Necesidad Insatisfecha del solicitante.

Las concesiones están sujetas a los límites del Programa establecidos por el Estado de North Carolina y descritos en el más reciente Plan de Acción aprobado por HUD para los fondos CDBG-DR por el Huracán Helene. Toda la ayuda se proporciona en forma de subvención, sujeta al cumplimiento del período de asequibilidad de diez años del Programa y otros requisitos aplicables.

6.2 Estructuras No Elegibles:

Los siguientes tipos y condiciones de estructura no son elegibles para recibir ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC.

1. Los garajes, cobertizos y dependencias no son elegibles para reparación. La demolición solo puede permitirse si la estructura representa un peligro para la seguridad. Los vehículos recreativos (RVs), las casas rodantes y viviendas no permanentes similares no son elegibles para recibir ayuda.
2. Las propiedades utilizadas principalmente para propósitos comerciales no son elegibles, a menos que la estructura sea principalmente de uso residencial y cumpla con todos los demás requisitos del programa.
3. Las casas flotantes utilizadas como residencia no son elegibles para el Programa.
4. Las propiedades destinadas a ser utilizadas como propiedades de temporada, de corto plazo o de alquiler vacacional (incluidas las propiedades incluidas en plataformas como Airbnb o VRBO) después de la finalización de la construcción no son elegibles para recibir ayuda.
5. Unidades de vivienda ubicadas donde la ayuda federal no está permitida por reglamento federal, incluyendo canales de inundación, o dentro de zonas despejadas de pistas de aterrizaje de un aeropuerto civil o militar.
6. Propiedades con problemas legales o financieros sin resolver, que incluyen:
 1. Hipotecas morosas o impuestos de la propiedad inmobiliaria a menos que el solicitante proporcione documentación de morosidad subsanada o un plan de pago aprobado que ponga la propiedad en cumplimiento antes de la determinación de elegibilidad;
 2. Procedimientos activos de ejecución hipotecaria o bancarrota; u
 3. Otros problemas financieros que hacen que sea inviable o imprudente, a criterio exclusivo de DCR, proporcionar una concesión bajo el programa.
7. Propiedades con un gravamen judicial, derecho de acceso u otro gravamen que las hace inviables o de participación imprudente, a criterio exclusivo de DCR, para proporcionar una concesión bajo el programa.
8. Propiedades ubicadas en áreas con condiciones ambientales o de sitio extraordinarias consideradas inviables, a criterio exclusivo de DCR, para una rehabilitación o reconstrucción seguras o de costo razonable.
9. Parcela con cinco (5) unidades o más.

6.3 Uso de la Propiedad

El Solicitante debe probar que la propiedad se utilizará para el pago de la renta a largo plazo, no para vacaciones ni para el pago de la renta por temporada. Alternativamente, el solicitante debe certificar que la propiedad se utilizará para el pago de la renta a largo plazo una vez que haya sido reparada, reemplazada o reconstruida. Se exigirá y registrará una restricción de escritura, convenio de uso del terreno o instrumento legalmente vinculante similar sobre la propiedad para garantizar el cumplimiento a largo plazo de los requisitos del programa, incluyendo las restricciones de renta y ocupación. El Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC supervisará la

comercialización de la unidad de alquiler para el cumplimiento de las normas federales de Vivienda Justa aplicables. Se exigirán registros anuales de renta y documentación de ingresos de arrendatarios durante el período completo de asequibilidad para verificar que la propiedad ha sido alquilada a grupos familiares de Ingresos Bajos a Moderados (LMI) y que las tarifas de renta siguen cumpliendo con los requisitos de HUD y las políticas y procedimientos del Programa.

6.3.1 Consideraciones Especiales con respecto a los usos de la propiedad:

Propiedades que contienen usos mixtos son elegibles para hacer la solicitud. Una propiedad de uso mixto contenía tanto usos comerciales/de oficina (tiendas de comestibles, tiendas pequeñas, etc.) como usos residenciales (residencias primarias, unidades de alquiler, etc.) antes de las tormentas. Estas propiedades en renta recibirán una concesión solo por cada unidad de alquiler asequible.

Estructuras o espacios para usos comerciales antes de las tormentas que se convertirán en espacio en renta residencial pueden ser elegibles.

Al determinar el número de unidades en una propiedad de alquiler pequeño, las unidades identificadas para uso comercial no se considerarán en el recuento de una a cuatro unidades, a criterio del programa. Al revisar estos casos, el programa hará todos los esfuerzos posibles para garantizar que se cumplan los objetivos generales del programa.

Las unidades de ocupación de habitación individual (SRO) no son elegibles. Las SROs son edificios residenciales con varias unidades de una sola habitación destinadas a ocupación individual y con frecuencia carecen de instalaciones de cocina o baño privados.

6.4 Requisitos de Vacancia

Los propietarios de propiedades en renta que soliciten ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC pueden solicitar la ayuda del programa solo para unidades vacantes. Las unidades deben permanecer vacantes hasta la finalización de las actividades de construcción proporcionadas por el programa. **Los solicitantes no pueden y no deben desalojar a los arrendatarios con el propósito de solicitar la ayuda del programa. Cualquier propietario que haya desplazado indebidamente a un arrendatario, incluido a través de desalojo, intimidación o coerción, se considerará inelegible para la ayuda del Programa. Tales acciones también pueden estar sujetas a sanciones bajo los reglamentos federales aplicables, incluyendo la Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y Ayuda de Reubicación Uniforme (URA), la Ley de Vivienda Justa, y la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974.**

7.0 Normas de Propiedad y Ayuda

7.1 Requisitos de Unidades Accesibles y Profundamente Asequibles

El Programa requiere que todos los proyectos cumplan con los requisitos federales de accesibilidad y asequibilidad, incluyendo:

- Un mínimo de un 5% de unidades debe ser accesible a personas con discapacidades de movilidad, y un 2% adicional debe ser accesible a las personas con discapacidades sensoriales, de acuerdo con 24 CFR § 8.22 y § 8.26.

7.2 Normas de Diseño de Accesibilidad

Todas las unidades de alquiler de reconstrucción construidas en sitio y de reemplazo de MHU atendidas por el Programa serán unidades accesibles. Las características de accesibilidad pueden incluir, pero no se limitan a:

- Duchas a ras del suelo
- Encimeras bajas
- Fregaderos de pedestal
- Barras de apoyo en los baños
- Entradas ampliadas
- Sanitarios accesibles
- Rampas o entradas sin escalones
- Otras características que se adaptan a discapacidades sensoriales o de movilidad

El Programa evaluará la elegibilidad para características de accesibilidad caso por caso, de acuerdo con los requisitos de:

- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
- Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) (como sea aplicable)
- Directrices de accesibilidad de la Ley de Vivienda Justa, y
- 24 CFR Parte 8 (No discriminación Basada en la Discapacidad en los Programas con Ayuda Federal)

Durante el proceso de admisión, se preguntará a los propietarios de propiedades en renta si tendrán necesidades de accesibilidad. Los gerentes de casos documentarán y validarán estas solicitudes como parte de la evaluación de necesidades. Si es elegible y factible, las mejoras de accesibilidad se incluirán en el Costo Estimado de Reparación (ECR) y se incorporarán en el alcance de trabajo.

8.0 Solicitud y Admisión

8.1 Proceso de Solicitud

Solo las propiedades incluidas en la presentación de una solicitud completa del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC, incluyendo toda la documentación de soporte requerida, serán consideradas para los beneficios del Programa.

Los personas o propietarios que han presentado solicitudes de ayuda por desastres a través de otros programas como FEMA, organizaciones sin fines de lucro u otras agencias estatales/locales todavía deben enviar una solicitud separada al Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC por el Huracán Helene para ser considerados.

El envío de un formulario público de comentarios o proporcionar información en reuniones o audiencias públicas no constituye una solicitud oficial del Programa para el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC por el Huracán Helene.

La elegibilidad y calificación del solicitante para los beneficios del Programa serán revisadas y certificadas por el personal del Programa antes de la asignación de cualquier fondo.

A los propietarios de propiedades no se les garantiza ayuda. Todas las solicitudes se evaluarán basándose en la disponibilidad de fondos, criterios de priorización y elegibilidad de acuerdo con las políticas del Programa y el Plan de Acción aprobado por HUD del Estado de North Carolina.

Los solicitantes pueden recibir ayuda durante el Período de Admisión para completar y presentar una solicitud. Aunque aún no se ha anunciado una fecha límite de solicitud, DCR se reserva el derecho de establecer una fecha límite en el futuro. Cualquier fecha límite se publicará en el sitio web oficial del Programa (www.renewnc.org) y se compartirá a través de comunicaciones directas con los posibles solicitantes.

8.2 Requisitos de Certificación para Recibir Ayuda

Todos los solicitantes deben aceptar lo siguiente para recibir ayuda:

- Permitir que los inspectores del programa accedan al interior y exterior de la propiedad para evaluar los daños. No permitir el acceso a alguna parte de la propiedad puede resultar en la inelegibilidad de la propiedad.
- Firmar una liberación para que la información proporcionada por el solicitante o solicitantes pueda compartirse con agencias estatales y federales y ciertos terceros, incluyendo agencias locales, con el fin de verificar la información proporcionada al programa o coordinar los servicios de recuperación. Se requiere que el solicitante y el cosolicitante firmen la liberación (a menos que uno de los propietarios elegibles haya proporcionado Poder Notarial al otro para representarlos, entonces el propietario elegible no tiene que firmar la liberación).
- Acordar la verificación de su estado de propiedad, la cantidad de daños relacionados con el desastre a la propiedad y los tipos de ayuda recibida como resultado del Huracán Helene.
- Acordar realizar revisiones de ingresos de arrendatarios anualmente y en cada cambio de arrendatario. Los registros serán mantenidos por el solicitante y proporcionados al personal del programa a solicitud de revisión.
- Mantener un seguro contra inundaciones en la propiedad a perpetuidad si está ubicada en la planicie de inundación de 100 años.
- Responder por la exactitud e integridad de toda la información proporcionada al programa bajo pena de ley.
- Acordar detener todas las actividades de construcción en curso en el momento de la solicitud.
- Reconocer que cualquier duplicación de beneficios estará sujeta a recuperación.

El Programa exigirá que todos los solicitantes firmen un acuerdo, una restricción de escritura o un convenio por escrito para hacer cumplir los requisitos de asequibilidad y ocupación con LMI durante la duración del período de asequibilidad. Estos documentos se explican completamente en secciones posteriores y en los documentos legales firmados al cierre. Esto incluye documentos revisados necesarios para reconocer cambios después del cierre. El incumplimiento de este requisito provocará la descalificación del programa y el cierre del archivo del solicitante. Si se produce la descalificación, y los fondos del programa ya se invirtieron en la propiedad del solicitante, el solicitante será responsable del reembolso de todos los fondos del programa a través de un proceso de recuperación.

Todas las unidades de alquiler atendidas como Alquileres Pequeños deben estar restringidas a personas de Ingresos Bajos a Moderados (LMI) durante el período de asequibilidad. Los alquileres deben cumplir con los Límites de Renta de High HOME publicados por HUD y no pueden exceder el 30% de los ingresos brutos mensuales de los grupos familiares con un 80% de AMI o menos de este.

8.3 Prueba de Ciudadanía de EE.UU. o Residente Permanente Legal

El Programa cumplirá con la Ley de Conciliación de Oportunidades Laborales y Responsabilidad Personal de 1996 (PRWORA) al determinar la elegibilidad para los beneficios con fondos federales. Para ser elegible para la ayuda, los propietarios de propiedades en renta individuales deben ser un ciudadano de EE.UU. o un Extranjero

Calificado/Residente Permanente Legal, según lo definido por PRWORA. Las propiedades en renta que pertenezcan a una empresa deben estar registradas en la Secretaría de Estado de North Carolina.

Los solicitantes individuales deben proporcionar prueba de condición legal en los Estados Unidos. La documentación aceptable puede incluir, entre otros:

- Una licencia de conducir o tarjeta de identificación válida, emitida por el estado que cumpla con REAL ID, que confirme la identidad y condición legal, si se emite basándose en la ciudadanía o residencia legal verificadas;
- Si no hay disponible una REAL ID ni documentación de ayuda federal, se debe proporcionar uno de los siguientes:
 - Certificado de nacimiento de EE.UU. (verificado frente a documento de identidad con fotografía emitido por el gobierno);
 - Pasaporte Estadounidense;
 - Certificado de Naturalización;
 - Tarjeta de Residente Permanente (Green Card).

El Programa revisará toda la documentación para verificar que las personas con interés de pertenencia en la propiedad cumplen con el requisito de ciudadanía o de residente permanente legal. Los solicitantes deben cumplir con todos los requisitos de documentación antes de que se pueda conceder la ayuda. No proporcionar la documentación requerida puede resultar en la inelegibilidad para el Programa.

8.4 Comprobante de Pertenencia

El solicitante debe demostrar la pertenencia de la propiedad dañada. Se priorizarán las solicitudes recibidas de los propietarios de la propiedad en el momento de la tormenta, 27 de septiembre de 2024, que aún sean propietarios de la propiedad.

Los solicitantes en incumplimiento o ejecución hipotecaria de la propiedad en renta no pueden continuar a menos que tales problemas se resuelvan dentro de un plazo establecido por el Programa.

Los solicitantes con gravámenes o juicios pendientes que afecten el título claro deben resolver tales gravámenes y juicios para continuar. El Programa permitirá hasta seis (6) meses a partir de la fecha de solicitud o concesión condicional para que resuelvan los impedimentos de título. Las extensiones pueden concederse según estudio caso por caso con documentación de esfuerzos activos de resolución.

La pertenencia se verificará a través de:

- Una escritura registrada;
- Estado o estados de hipoteca en o antes del momento de la tormenta y estado actual;
- Un testamento legalizado;
- Orden o sentencia judicial por la que se concede la propiedad;
- Para MHUs: un certificado de título, factura de venta, registro o registros de impuestos; y, si es aplicable, un contrato de arrendamiento de terreno o pago de renta de lote vigente en el momento del desastre;
- Otra documentación que pueda considerarse de manera caso por caso.

8.5 Impuestos de la Propiedad

El propietario de la propiedad debe estar al día con sus impuestos de la propiedad, o estar al día con un plan de pago aprobado a través de la autoridad tributaria local. El Programa revisará la documentación de la oficina del Asesor Fiscal local o podrá obtener esa información electrónicamente de una oficina local de Recaudación de Impuestos.

8.6 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.

8.7 Cronograma de Prioridades

Los solicitantes del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC serán priorizados en base a la tabla a continuación.

Fase	Prioridad	Estado MID	¿Le pertenecía en el momento de la tormenta (27 de septiembre de 2024)?	¿Fuera de la Planicie de Inundación de 100 años?
Fase 1	1	MID identificado por HUD	Sí	Sí
	2	MID identificado por HUD	Sí	No
Fase 2	1	MID identificado por el Estado	Sí	Sí
	2	MID identificado por el Estado	Sí	No
Fase 3	1	MID identificado por HUD	No	Sí
	2	MID identificado por HUD	No	No
Fase 4	1	MID identificado por el Estado	No	Sí
	2	MID identificado por el Estado	No	No
Fase 5	Solicitudes restantes que no cumplen con las prioridades identificadas anteriormente			

Para atender a tantos solicitantes como sea posible, el programa tiene la intención de procesar inicialmente la solicitud o solicitudes de un solicitante hasta cuatro unidades. Si las restricciones del programa permiten la solicitud o solicitudes de un solicitante para unidades adicionales, pueden considerarse hasta ocho.

A medida que los fondos del Programa se acercan a la obligación completa, DCR puede evaluar el grupo restante de solicitantes y, de acuerdo con el Plan de Acción aprobado por HUD, reasignar fondos entre los programas o retener las solicitudes restantes. DCR se reserva el derecho de ajustar el porcentaje de financiación o reasignar fondos de programas subutilizados para asegurar que los solicitantes prioritarios reciban ayuda en la máxima medida posible.

9.0 Duplicación de Beneficios

9.1 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.

9.1.1 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.

9.1.1.1 Ayuda Individual (IA) de FEMA

Es posible que se haya proporcionado a los solicitantes ayuda IA de FEMA para reparaciones en la vivienda. En los casos en que los solicitantes hayan recibido ayuda para las reparaciones de la vivienda en las unidades incluidas en la solicitud, 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.

9.1.1.2 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.

9.1.1.3 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 de 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.

9.1.1.4 Seguro Privado

Todas las 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 la Notificación Universal, 90 FR 1754 (08 de enero de 2025), *“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 Analista de DOB se comunicará con el solicitante para recopilar la información de reclamo 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.

9.1.1.5 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 la Notificación Universal, 90 FR 1754 enmendada (8 de enero de 2025), *“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 una fuente 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.).

9.1.1.6 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.

9.1.1.7 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.

9.1.1.8 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.

9.1.2 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 la Notificación Universal, 90 FR 1754 (8 de enero de 2025) enmendada, 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.

9.1.3 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. La Notificación Universal 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 beneficios⁴.

9.1.3.1 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.

9.1.4 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 programa⁵. 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.

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.

9.1.5 Cálculo de Duplicación de Beneficios

La Revisión de DOB se lleva a cabo de acuerdo con la Notificación Universal y el Apéndice C de la Notificación Universal⁶.

⁴ <https://www.hud.gov/sites/dfiles/CPD/documents/Revised-Duplication-of-Benefits-Policy-FAQ.pdf>

⁵ La DRV se describe más adelante en la sección Evaluación de Daños de esta directriz del programa.

⁶ Para el texto completo de 90 FR 1754, visite: <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>. Apéndice C: <https://www.federalregister.gov/documents/2025/01/08/2024-31621/common-application-waivers-and-alternative-requirements-for-community-development-block-grant#h-35>

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 de vivienda, 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 solicitante 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.

9.1.6 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 Viviendas⁷.

El solicitante puede llenar 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 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 solicitante⁸.

9.1.6.1 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

⁷ 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 14 de este documento

⁸ 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.

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 la que califica el propietario de vivienda en el programa. 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.

Los fondos proporcionados por el Solicitante-propietario de vivienda que se depositan en la Cuenta de Fondos de brecha de DOB se contabilizan para los límites de concesión del Programa. 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 vivienda opta por una reducción del alcance, el Programa ayudará al solicitante a elegir un plan de causa más pequeña.

9.1.6.2 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 se considerará no elegible para la ayuda.

9.1.7 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 reparación, reconstrucción o reemplazo de 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.

9.1.8 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 son complejas, especialmente cuando el segundo desastre daña la propiedad previamente reparada o destruye registros que muestran cómo se utilizó 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 concuerdan 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.

10.0 Revisión de la Propiedad y Factibilidad

10.1 Análisis de Factibilidad de Reparación

Como beneficiario de fondos federales, la DCR es responsable de asegurar que todas las actividades financiadas a través del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC sean razonables, necesarias y con mejor relación de costo de acuerdo con 2 CFR § 200.403 y los requisitos de CDBG-DR de HUD.

Para respaldar esta responsabilidad, cada propiedad pasará por un Análisis de Factibilidad de Reparación para determinar si las reparaciones propuestas representan un uso prudente de los fondos federales y se alinean con los objetivos del programa para restaurar viviendas de alquiler seguras, decentes y sanitarias asequibles.

Después de la selección de elegibilidad del solicitante, el Programa llevará a cabo una visita al sitio de la propiedad para:

1. Confirmar la presencia de daños restantes por la tormenta no reparados como resultado del Huracán Helene;
2. Completar la lista de verificación de Revisión Ambiental de Nivel II en cumplimiento con 24 CFR Parte 58; y
3. Preparar un Costo Estimado de Reparación (ECR) preliminar.

Si durante la visita al sitio se determina que la propiedad no tiene daños por la tormenta elegibles no reparados, la solicitud se considerará no elegible para recibir ayuda bajo el Programa.

Los requisitos de mitigación ambiental como estabilización o reducción de pintura a base de plomo (LBP), pruebas de asbesto, pruebas de radón o requisitos de elevación se incorporarán al ECR final y se incluirán en la determinación de Factibilidad de Reparación. El ECR servirá de base para evaluar si el proyecto es viable dentro de los límites de fondos del programa y las normas de construcción.

10.1.1 Viviendas de Madera Construidas en Sitio

Para unidades de alquiler de madera construidas en sitio, se considerarán para reconstrucción propiedades con estimaciones de costos de reparación y/o elevación que igualen o excedan el menor del 50 por ciento (50%) del valor de la estructura antes de la tormenta o \$50,000. Además, la reconstrucción será requerida en las siguientes circunstancias:

- La vivienda ya ha sido demolida;
- La vivienda ha sido condenada (marcada con etiqueta roja) por la jurisdicción local;
- La estructura es insegura o inaccesible para inspección debido a peligros para la salud o estructurales;
- Propiedades que requieren la elevación de una estructura existente sobre la elevación por inundación base (BFE); o
- Si una unidad de vivienda prefabricada (MHU) está ubicada en una planicie de inundación y cumple los requisitos para el reemplazo y el solicitante es propietario del terreno, la MHU puede reemplazarse con una vivienda de madera construida en sitio, sujeta a la aprobación de zonificación local.

Todas las elevaciones deben cumplir con el requisito más estricto de HUD de elevar la parte inferior del primer piso terminado a al menos dos pies por encima de la Elevación por Inundación Base (BFE) como se describe en la Notificación Universal o en el código estatal/local y los requisitos de zonificación.

10.1.2 Unidades de Vivienda Prefabricadas (MHUs)

La factibilidad de reparación de una Unidad de Vivienda Prefabricada (MHU) se determina en función de la extensión de daños relacionados con la tormenta, la edad de la unidad y si las reparaciones son de costo razonable en relación con el reemplazo. Debido a la disminución de integridad estructural y el alto costo de piezas de reemplazo para MHUs antiguas, el Programa aplica las siguientes normas:

- Las MHUs mayores de 5 años a partir de la fecha de fabricación (según el año del modelo de la unidad inspeccionada) con cualquier daño verificado relacionado con la tormenta serán reemplazadas, independientemente del costo estimado de reparación. Esta política refleja que las reparaciones a MHUs antiguas generalmente no tienen un costo razonable ni duradero debido al deterioro del material de construcción y a la limitada disponibilidad de piezas. Las MHUs de 5 años o más recientes se evaluarán utilizando el Costo Estimado de Reparación (ECR):
 - Si el ECR es inferior a \$15,000, la unidad puede ser rehabilitada, siempre que las reparaciones hagan que la estructura cumpla con las normas del Programa y todos los códigos aplicables.
 - Si el ECR es de \$15,000 o mayor, la unidad será reemplazada, ya que el costo de reparación no se considera razonable con respecto al reemplazo.

Todas las MHUs de reemplazo cumplirán con las Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas por HUD (Código HUD) y los requisitos de emplazamiento, instalación y elevación estatales y locales aplicables.

10.2 Inspecciones y Revisiones Ambientales

Todos los reglamentos federales con respecto a la adquisición y las revisiones ambientales, incluyendo los requisitos de pintura con plomo, se aplican a este programa. La solicitud puede requerir revisión adicional ya que se resuelven problemas que pueden extender el lapso del proceso de revisión.

El Programa lleva a cabo una Valoración de Reparación de Daños (DRV) y una Revisión Ambiental después de la finalización de todas las verificaciones de terceros. Se debe completar una Revisión Ambiental específica del sitio para cada propiedad atendida de acuerdo con 24 CFR Parte 58 y la Notificación Universal antes de que cualquier actividad de reparación, reconstrucción o reemplazo pueda comenzar. Los propietarios de propiedades en renta son notificados por escrito en la etapa de presentación de la solicitud para que cesen cualquier trabajo de reparación que no sea de emergencia en curso en una residencia dañada hasta que se complete la revisión ambiental. Esta notificación se proporciona en la sección de reconocimiento de la solicitud en línea. Los propietarios de propiedades en renta que no cesen el trabajo de reparación que no es de emergencia pueden no ser elegibles para el programa. El inspector del programa debe tener pleno acceso a la propiedad para tomar nota de cualquier obra que se haya iniciado y/o completado.

10.2.1 Inspección Inicial y Verificación de Daños

Como se requiere en la Notificación Universal, 90 FR 1754 (8 de enero de 2025), enmendada, todas las mejoras de la propiedad financiadas por CDBG-DR deben abordar necesidades de vivienda insatisfechas como resultado del Huracán Helene, el desastre calificado para DR-4827-NC. Los daños no causados por el Huracán Helene solo se pueden abordar en estructuras que también tienen daños relacionados con la tormenta. De acuerdo con 24 CFR Parte 35, las estructuras construidas antes de 1978 deben inspeccionarse en busca de peligros por pintura a base de plomo (LBP). Si se identifican tales peligros, se notificará al solicitante, y el programa tomará los pasos adecuados para mitigar los riesgos de pintura a base de plomo en cumplimiento con los requisitos federales.

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 Huracán Helene, determinar la extensión de los daños y determinar el costo estimado de rehabilitación. El solicitante deberá estar presente para estas visitas al sitio. Se requerirá que el inspector inspeccione el interior de la propiedad para observar y registrar los daños. El inspector anotará cualquier preocupación ambiental en el sitio o en las cercanías que pueda afectar la evaluación.

El ECR proporciona una partida documentada por estimación de partidas del daño observado durante una visita al sitio a la propiedad de un solicitante que cuantifica los materiales y mano de obra necesarios para reparar el daño observado. El ECR se calcula utilizando las clasificaciones definidas en el Libro de Costos de Reconstrucción Nacional de 2018 e incorpora los costos necesarios para garantizar que la propiedad cumple con el Código de Construcción, el Código de Construcción Residencial Internacional (IRC), así como cumplir con HUD HQS. El ECR no proporciona una evaluación que tome en cuenta un reemplazo exacto de la vivienda original del propietario de vivienda. A diferencia de las estimaciones de seguros que pueden basarse en los costos de reemplazo, la evaluación de ECR se basa en normas de habitabilidad básica desarrolladas para el programa y en los costos desarrollados por la industria de la construcción para esos elementos. La metodología utilizada para preparar el ECR es la de contabilizar los elementos del alcance que pueden contarse, medirse u observarse. No se realizan pruebas destructivas durante el proceso de estimación. Esto significa que no se contabilizan daños ocultos 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.

10.2.2 Elementos Elegibles e Inelegibles

Elementos dañados por el Huracán Helene, como aires acondicionados, sistemas de calefacción y calentadores de agua son elegibles para ser reemplazados bajo el Programa. Los aparatos y componentes de vivienda que no sean parte integral de la estructura de la propiedad y no sean esenciales para la salud y seguridad básicas, como lavadoras y secadoras, no son elegibles. 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. 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. Las determinaciones de elegibilidad se basan en la definición de necesidades insatisfechas de HUD y los elementos deben ser necesarios para la salud, seguridad o habitabilidad básicas.

10.2.3 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.

10.2.4 Requisitos 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.

10.3 Ley de Reubicación Uniforme (URA)

Los propietarios de propiedades en renta que soliciten ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC pueden solicitar la ayuda del programa solo para unidades vacantes. Las unidades deben permanecer vacantes hasta la finalización de las actividades de construcción proporcionadas por el programa.

Los solicitantes no pueden y no deben desalojar a los arrendatarios con el propósito de solicitar la ayuda del programa. Cualquier propietario que haya desplazado indebidamente a un arrendatario, incluido a través de desalojo, intimidación o coerción, se considerará inelegible para la ayuda del Programa. Tales acciones también pueden estar sujetas a sanciones bajo los reglamentos federales aplicables, incluyendo la Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y Ayuda de Reubicación Uniforme (URA), la Ley de Vivienda Justa, y la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974.

Debido a los requisitos de vacancia del Programa, el Programa no anticipa que la URA sea aplicable, pero cumplirá con la URA cuando las circunstancias lo requieran.

11.0 Concesión y Construcción

11.1 Determinación de la Concesión

Además de los costos asociados con la reparación de la estructura, las concesiones pueden incluir gastos para costos adicionales relacionados como requisitos de mitigación, elevación, seguro, modificaciones de accesibilidad para discapacitados, reparación o reemplazo de necesidades de agua, alcantarillado y conexiones de servicios públicos. Las medidas y mejoras de energía con mejor relación de costo que cumplen con la zonificación y código locales, Normas de Calidad de Vivienda (HQS) requeridas, especialmente las mejoras que agregan mayor resiliencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, flejes para techo y otros elementos, son también elegibles. La revisión ambiental y el saneamiento requerido determinado para elementos como la reducción de pintura a base de plomo, la reducción de asbesto u otros componentes de saneamiento también serán elegibles.

El programa seguirá la guía de HUD para garantizar que todas las estructuras ubicadas dentro de una FFRMS sean elevadas de acuerdo con los requisitos aplicables de mitigación de inundaciones.

La siguiente fórmula es cómo el programa calculará la concesión del propietario de una propiedad en renta:

1. Identificar el Costo Estimado de Reparación (ECR).
2. Identificar toda la Ayuda Potencialmente Duplicativa (DOB).
3. Deducir la Ayuda Determinada como Duplicativa (DOB).
4. Aplicar el Límite de Concesión aplicable basado en el número de unidades que se atienden en la solicitud.
5. Identificar el valor de mercado antes de la tormenta de los registros del Condado del solicitante u otra fuente aplicable.
6. Comparar el Valor de Concesión Determinado con el valor de mercado anterior a la tormenta para determinar si el beneficio será reconstrucción, reemplazo o rehabilitación.

11.1.1 Costos/Necesidad de Reparación Elegibles

El programa determinará una estimación de reparación elegible utilizando la información de la inspección. La estimación de reparación se evaluará basándose en materiales de grado económico/estándar y costos de mano de obra estándar de la industria.

11.1.2 Cálculo de Posible Duplicación de Beneficios

La DOB completa se contabilizará en el momento del cálculo de la concesión de reparación. El análisis de DOB se completará durante la revisión de elegibilidad del archivo del propietario de una propiedad en renta, antes de la ejecución de un Acuerdo de Subvención y otra vez antes del procesamiento del retiro final de fondos.

Todos los fondos de DOB deben contabilizarse antes de que el propietario de la propiedad en renta reciba una concesión. Los propietarios de propiedades en renta con una duplicación deben colocar todos los fondos de DOB en la Cuenta de Fondos de Brecha de DOB del programa, una cuenta controlada por DCR. El programa proporcionará guía adicional sobre las Cuentas de Fondos de Brecha de DOB.

Calcular la concesión elegible restando la duplicación de beneficios del costo de reparación.

TABLA DE CONCESIÓN DE MUESTRA

Información del Programa	
Tipo de Estructura Dañada	
% de daño	
Beneficio	
Otra Ayuda Recibida	
FEMA IA	
SBA	
Seguro de Propietarios de Viviendas	
Seguro contra Inundaciones	
ICC	
Sin fines de lucro/Otro	

Ayuda Total por el Desastre	
Actividades Elegibles Permitidas	
Fondos de Brecha de DOB Requeridos en el Cierre	

11.1.3 Notificación de Concesión y Ejecución del Acuerdo

Después del cálculo y verificación de la concesión, el Programa emitirá una Notificación de Concesión formal al propietario de la propiedad describiendo el alcance de trabajo aprobado, el monto de concesión, el período de asequibilidad aplicable y cualquier condición para los fondos. Después, el Programa programará una Reunión de Ejecución del Acuerdo para revisar y ejecutar el Acuerdo de Fondos de CDBG-DR.

Los propietarios deben responder a la notificación y formalizar el acuerdo en el transcurso de treinta (30) días corridos a partir de la recepción. De lo contrario, puede provocar el retiro de la solicitud, la pérdida de la concesión o la reasignación de fondos. El Programa puede conceder una extensión mediante solicitud escrita y envío de documentación que demuestre una dificultad de buena causa.

El Acuerdo de Fondos incluirá, pero sin limitarse a:

- La dirección de la propiedad y la configuración de la unidad;
- El monto de la concesión aprobado final;
- El período de asequibilidad y los requisitos de renta y ocupación relacionados;
- Políticas requeridas por el programa que incluyen subrogación, cumplimiento e informes;
- Responsabilidades del propietario y del Programa relacionadas con la construcción y monitoreo;
- Condiciones bajo las que puede activarse el reembolso.

11.1.4 Concesión Cero

Un solicitante puede cumplir los requisitos de elegibilidad del programa, pero no cumple los requisitos para una concesión. Esto se conoce como una concesión cero. Se identifica un archivo de concesión cero como un archivo en el que la Duplicación de Beneficios (DOB) total de un solicitante supera el monto de concesión elegible total (daño restante por el Huracán Helene) para un beneficio de reparación, reconstrucción o reemplazo.

11.2 Comunicación del Solicitante

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 solicitante.

El Programa emitirá notificaciones escritas estandarizadas a los solicitantes en todos los puntos de decisión principales durante todo el proceso de solicitud. Estos incluyen, pero no se limitan a:

- Confirmación de recepción de la solicitud;
- Determinación de elegibilidad, incluyendo tanto la aprobación como la negación;

- Notificaciones de aplazamiento o suspensión, como documentación pendiente o fondos limitados del programa;
- Colocación de lista de espera, si es aplicable;
- Notificación de Concesión y programación de ejecución del Acuerdo;
- Confirmación de retiro, si un solicitante se retira voluntariamente o debido a inacción.
- Apelaciones y resultados de quejas, incluyendo determinaciones escritas finales.

Los solicitantes que se determine que no son elegibles o que reciban una concesión cero recibirán una notificación por escrito que explica el motivo de la determinación y les informa de su derecho a apelar. Las confirmaciones de retiro proporcionarán al solicitante catorce (14) días corridos para rescindir la solicitud antes de que la solicitud se cierre permanentemente y ya no sea elegible para la apelación.

Todas las comunicaciones se emitirán por escrito por correo postal y/o correo electrónico, y la documentación de cada notificación se conservará en el archivo de casos del solicitante de acuerdo con 2 CFR § 200.334.

11.3 Normas de Comunicaciones del Propietario de la Propiedad

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. 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 solicitud⁹.

Si un propietario de una propiedad en renta no responde, se cerrará la solicitud. “No responde” se define como la falla en devolver tres llamadas telefónicas, y la falla en responder las solicitudes escritas en el transcurso de los plazos establecidos del Programa. El cierre de una solicitud por falta de respuesta puede apelarse una vez. Si una apelación resulta en reactivación, cualquier cierre posterior debido a falta de respuesta no es apelable.

Se puede conceder una excepción a lo anterior en casos relacionados con defectos de título, o debido a la muerte o enfermedad del propietario de la propiedad en renta, según lo determine el Programa caso por caso. A los propietarios de propiedades en renta con defectos de título se les proporciona hasta un año para subsanar el defecto. El Programa puede solicitar actualizaciones mensuales del progreso durante este período.

11.4 Obligaciones del Propietario de la Propiedad

Los propietarios de propiedades en renta que reciben ayuda del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC tienen las siguientes responsabilidades:

1. El programa no se hará responsable de las pertenencias perdidas o dañadas. El propietario de una propiedad en renta debe asegurar o reubicar todos sus bienes personales hasta que finalice la

• ⁹ Pueden hacerse excepciones de manera caso por caso, para los solicitantes que puedan satisfacer la Notificación de Acción Pendiente después de transcurrido el lapso de 30 días.

- construcción. El propietario de la propiedad en renta es responsable del movimiento, almacenamiento y seguridad de todos los bienes y pertenencias personales.
2. Después de la ejecución del Acuerdo de Subvención de Renta, el propietario de la propiedad tendrá 30 días corridos para retirar cualquier bien personal de la propiedad dañada.
 3. El propietario de una propiedad en renta debe organizar el acceso a la propiedad para los contratistas que presten servicios de construcción. Si se niega el acceso razonable y oportuno a un contratista que se esfuerza de buena fe por realizar las reparaciones requeridas, la concesión puede rescindirse. El propietario de la propiedad en renta debe permitir una inspección de código solicitada por el programa o contratista. No permitir una inspección del código puede provocar la terminación de la concesión.
 4. Durante la construcción, el propietario de una propiedad en renta no debe interferir en las áreas de reparación y debe hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción.
 5. La renta de la unidad ocupada por el grupo familiar con LMI debe estar a una tarifa asequible. Las unidades ocupadas por los grupos familiares con LMI deben cumplir, como mínimo, con los Límites de Renta de High HOME publicados por HUD bajo el programa de Asociaciones de Inversión HOME durante el período de asequibilidad. El cumplimiento de los límites de renta se calcula de la misma manera que los programas de HUD. La propiedad debe usarse para viviendas de alquiler de un año y no puede usarse como segunda vivienda o para propiedades en renta de temporada.
 6. Las propiedades en renta deben estar vacantes en el momento de la solicitud y deben arrendarse a los grupos familiares con LMI dentro de los 60 días posteriores a la finalización del proyecto. De no hacerlo, puede resultar en la recuperación de la ayuda o en la adopción de medidas de ejecución en virtud del acuerdo de préstamo.
 7. **Los propietarios de propiedades en renta no pueden ni deben desalojar a los arrendatarios de las unidades ocupadas con el propósito de solicitar ayuda para el programa.**
 8. El propietario de la propiedad en renta debe certificar los ingresos del arrendatario antes de formalizar el contrato de arrendamiento y/o la fecha de mudanza. Los arrendadores solicitarán y aprobarán su propia base de arrendatarios y el programa no hará ningún juicio sobre la idoneidad de los arrendatarios que no sea verificar que sus ingresos cumplan con los requisitos del programa durante las actividades regulares de monitoreo.
 9. La propiedad debe conservarse como propiedad en renta de LMI después de la finalización del proyecto para unidades de alquiler unifamiliares rehabilitadas o reconstruidas y unidades de alquiler multifamiliares por un período mínimo de 5 años, a menos que se especifique lo contrario en el acuerdo de subvención o que el programa apruebe.
 10. El propietario de la propiedad en renta debe mantener un seguro contra inundaciones (si es aplicable). La Ley de Protección por Desastres de Inundación de 1973 obliga a las personas que viven en una planicie de inundación a llevar un seguro contra inundaciones a perpetuidad en esa propiedad. Se exigirá que se coloque un acuerdo de subvención, restricción de escritura, convenio o vehículo de ejecución similar en la propiedad que requiera que se mantenga un seguro contra inundaciones en esa propiedad siempre que la propiedad exista en la planicie de inundación designada.
 - a. Si no se mantiene el seguro contra inundaciones, cuando sea necesario, el propietario de la propiedad en renta y la propiedad no serán elegibles para una ayuda federal futura en caso de desastre.
 - b. El Programa puede pagar por un año de seguro contra inundaciones, si es aplicable, si el propietario de la propiedad en renta actualmente no tiene seguro contra inundaciones y no recibió ayuda federal previa. El propietario de la propiedad en renta es responsable de obtener, pagar y mantener todas las primas de seguro contra inundaciones después del primer año.
 - c. Si está ubicado en una planicie de inundación de 100 años, el propietario de la propiedad en renta tendrá que mantener un seguro contra inundaciones a perpetuidad y notificar a los futuros propietarios de los requisitos de seguro contra inundaciones.
 11. Los propietarios de propiedades en renta deben mantenerse al día en todos los impuestos a la propiedad.

12. Los propietarios de propiedades en renta deben cumplir con todos los requisitos acordados en los documentos legales ejecutados requeridos por el programa.
13. Todos los propietarios deben figurar en la solicitud del programa. Los archivos de rehabilitación, reconstrucción y reemplazo exigirán que un propietario firme los formularios del programa y el Acuerdo de Subvención de Renta; sin embargo, se exigirá que cualquier no solicitante con interés de pertenencia en la propiedad dañada proporcione consentimiento para las actividades de construcción del programa para la estructura dañada antes de la firma del Acuerdo de Subvención de Renta y el comienzo de la construcción. El Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC no es responsable de ninguna disputa que surja entre propietarios.

Todos los escombros, vehículos abandonados y edificaciones que 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 renta antes del inicio de la construcción.

El propietario de la propiedad en renta tiene 30 días a partir de la fecha de ejecución del Acuerdo de Subvención de Renta para retirar todos los escombros y bienes personales abandonados del sitio de construcción. De no retirarse tales bienes puede resultar en una reducción en el monto del beneficio total para contabilizar el retiro por parte del programa y si tal reducción resulta en una nueva determinación de factibilidad de que el proyecto ya no es factible, se determinará que el solicitante no es elegible y se cerrará la solicitud.

El propietario de la propiedad en renta será responsable del retiro de todo bien personal abandonado antes de la construcción.

12.0 Preconstrucción

Después de que se ejecute el Acuerdo de Subvención, 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 y Desconexión de Servicios Públicos:** Se exigirá a los Solicitantes que retiren todos los bienes personales. Si es aplicable, los propietarios de vivienda también deben hacer arreglos para la desconexión de los servicios públicos de la propiedad.

12.1 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. 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.

12.2 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 proyectos de reconstrucción exigirá 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.

12.3 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.

12.4 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 y Desconexión de Servicios Públicos:** Si se requiere, el Contratista General y el solicitante acordarán la fecha en la que el solicitante debe haber retirado los bienes personales de la propiedad dañada por el huracán y haber desconectado 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 deben 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.

12.5 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.

12.6 Garantías de Cumplimiento y Pago

Los Contratistas Generales son responsables de proporcionar al programa garantías de cumplimiento y pago iguales al 100% del valor de la orden de trabajo aprobada para todos los proyectos antes de solicitar una Notificación de Continuar (NTP). El personal del programa revisará las garantías de cumplimiento y pago proporcionadas antes de la emisión de NTP.

13.0 Construcción

13.1 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.

13.2 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, económicos 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.

13.2.1 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 exagera 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) aborden una necesidad que surja únicamente de un evento diferente al del Huracán Helene; o (2) aborden una necesidad que se ha atendido en su totalidad. Por ejemplo, si una vivienda no sufrió daños por el 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.

13.3 Inspecciones de la Construcción del Programa

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.

13.3.1 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.
- 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; y
- 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.

13.3.2 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.

13.3.3 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.

13.4 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.

13.5 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.

13.6 Responsabilidades del Propietario de la Propiedad Durante la Construcción

La fase de construcción comienza cuando el solicitante y el cosolicitante (si es aplicable) firman el Acuerdo de Subvención 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.

- 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. 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.
- 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.
- Los Solicitantes deben retirar todas las pertenencias personales del interior de la estructura y del área circundante. El solicitante tiene treinta (30) días a partir de la fecha de la reunión de preconstrucción, para retirar todos los bienes personales. Los Solicitantes son responsables de los costos asociados con el retiro y almacenamiento de cualquier pertenencia personal. El Programa no es responsable de ningún daño o pérdida de pertenencias durante la construcción.
- 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.
- Los Solicitantes deben coordinarse con su Contratista General asignado para firmar oportunamente cualquier documento de permiso requerido.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- El Solicitante entiende que está obligado a cumplir el período de asequibilidad de cinco (5) años del programa siguiente a la finalización de la construcción. El solicitante entiende que si venden la vivienda o de otra manera no cumplen con los términos del acuerdo de subvención, pueden estar sujetos a reembolsar todo o parte del monto de subvención²⁴.
- 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.
- 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.

14.0 Periodo de Cumplimiento

El Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños incluye monitoreo del período de cumplimiento durante un período de asequibilidad posterior a la construcción que debe ser seguido según los reglamentos federales. Los requisitos de asequibilidad incluyen:

- Mantener la propiedad como una propiedad en renta asequible por un período mínimo de diez años de asequibilidad.

- Todas las unidades atendidas por el Programa deben ser arrendadas a arrendatarios con ingresos familiares iguales o inferiores al 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI) por una duración mínima del período de cumplimiento de 5 años.
- Los alquileres cobrados por los solicitantes no pueden exceder los Límites de Renta de High HOME definidos anualmente por HUD durante todo el período de cumplimiento.
- La certificación de ingresos y la verificación de terceros deben completarse en el arrendamiento inicial y después anualmente.
- La verificación de ingresos debe basarse en la documentación de la fuente, como talones de pago, declaraciones de impuestos o declaraciones de beneficios, y no puede depender de autocertificación. Los propietarios deben seguir los protocolos de verificación de ingresos de HUD de acuerdo con 24 CFR Parte 5.
- Requisito y Ejecución de Apéndice de Arrendamiento- Durante el período de asequibilidad, todos los arrendamientos firmados por unidades atendidas por el programa deben incluir un apéndice de arrendamiento aprobado por el programa. Este apéndice de arrendamiento debe:
 - Certificar al arrendatario entendiendo que la unidad está sujeta a requisitos de elegibilidad de ingresos y restricciones de alquiler de acuerdo con los Límites de Renta de High HOME publicados por HUD;
 - Declarar que las rentas no pueden exceder los límites del programa y están sujetas a recertificación anual;
 - Afirmar que los arrendamientos no incluirán ninguna disposición prohibida según 24 CFR 92.253, incluyendo exenciones de derechos legales de arrendatarios, servicios de soporte obligatorio o cláusulas exculpatorias, pero sin limitarse a estos;
 - Exigir la participación de los arrendatarios en la recertificación anual de ingresos;
 - Identificar que cualquier violación del apéndice de arrendamiento puede resultar en el retiro del arrendatario coherente con las leyes estatales y locales de arrendador-arrendatario y puede someter al propietario al reembolso de la ayuda del programa u otras acciones de ejecución bajo el Acuerdo de Subvención.
 - El apéndice de arrendamiento se ejecutará en el arrendamiento inicial y en cada recertificación anual de arrendatario durante el período de asequibilidad de diez años. Los propietarios deben enviar una copia del apéndice de arrendamiento y arrendamiento firmados a DCR anualmente.
- Se deben mantener registros de renta completos y exactos y documentación de ingresos de los arrendatarios.
- Los propietarios deben presentar informes anuales de cumplimiento a DCR que demuestren la adherencia a los términos del programa, incluyendo la ocupación, renta y elegibilidad por ingresos.
- Todas las prácticas de arrendamiento y ocupación deben cumplir con los requisitos de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) de HUD.
- En caso de una venta o transferencia durante el período de asequibilidad, las restricciones de uso y garantías aplicables deben transferirse con la propiedad a través de una restricción de escritura registrada, convenio de uso del terreno u otro mecanismo aprobado por HUD.
- Las restricciones de uso deben permanecer vigentes sin importar la transferencia, refinanciación o pago, a menos que se liberen mediante ejecución hipotecaria o transferencia en lugar de la ejecución hipotecaria.
- El Programa llevará a cabo un monitoreo anual de los registros de alquileres, arrendamientos de arrendatarios y certificaciones de ingresos para verificar el cumplimiento de los Límites de Renta de High HOME y otros requisitos de asequibilidad. Si se determina que un propietario está fuera de cumplimiento, el Programa emitirá una notificación escrita de deficiencia, permitiendo 30 días corridos para subsanar la violación. La continuación del incumplimiento o la falta de respuesta puede provocar acciones de

ejecución, incluyendo el reembolso de la ayuda, la descalificación de participación futura y la remisión al HUD para su revisión posterior de acuerdo con 2 CFR 200.339.

15.0 Términos de Subvención y Monitoreo de Asequibilidad

El Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños proporciona ayuda financiera, como subvenciones a propietarios de propiedades de alquileres pequeños, para propiedades de hasta cuatro unidades. Las subvenciones son subvenciones no amortizantes que típicamente se estructuran de manera que una parte de la subvención se condona con el transcurso del tiempo. Después de la verificación de los ingresos del arrendatario y si el propietario de la propiedad permaneció en cumplimiento durante todo el período de asequibilidad, que es un mínimo de diez años, basado en el monto de concesión y la política del programa aplicable, quedará cubierta la subvención.

Esta subvención se evidenciará mediante una nota de pago y una hipoteca registrada o escritura de fideicomiso a favor de DCR. El primer 20% de la subvención se condonará doce (12) meses después de que se haya completado la construcción. El resto de la subvención se condonará un 20% anual posteriormente. Si el propietario de la propiedad viola el período de asequibilidad antes del final del plazo, se exigirá el reembolso de la parte no condonada de la subvención. Si la propiedad se vende durante el período de asequibilidad, se exige que el nuevo propietario cumpla con los términos del acuerdo de subvención y los requisitos de asequibilidad.

Para verificar el cumplimiento a lo largo del período de asequibilidad, el propietario debe actualizar la información de ingresos de todos los arrendatarios anualmente, que será monitoreada para asegurar el cumplimiento durante el período completo de asequibilidad de diez años. Si el propietario de la propiedad en renta no proporciona la actualización anual de la información de ingresos del arrendatario, DCR proporcionará un aviso por escrito solicitando la información de ingresos. Si el arrendador no responde dentro de los 30 días, se considerará que el propietario de la propiedad en renta no cumple con los requisitos relativos al período de asequibilidad.

Cualquier préstamo reembolsado se tratará como ingresos del programa y se utilizará de acuerdo con 2 CFR 200.307(e) y la guía de HUD aplicable. Los ingresos del Programa pueden reciclarse para proporcionar ayuda a propietarios de propiedades en renta adicionales elegibles durante la duración del programa o utilizarse para otras actividades elegibles de CDBG-DR según lo aprobado en el Plan de Acción.

15.1 Requisitos de Seguro contra Inundaciones para Propiedades en Áreas Especiales en Peligro de Inundación (SFHAs)

De acuerdo con 42 U.S.C. §5154a, 24 CFR 570.605, y los requisitos de CDBG-DR de HUD aplicables a la asignación del Huracán Helene, cualquier propiedad que haya recibido ayuda bajo el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños y esté ubicada en un Área Especial en Peligro de Inundación (SFHA), según lo designado por FEMA, debe mantener la cobertura de seguro contra inundaciones durante la vida de la estructura o hasta que se retire de la propiedad la designación SFHA.

- El seguro contra inundaciones debe obtenerse antes del cierre y mantenerse durante todo el período de asequibilidad.
- El seguro debe proporcionarse a través del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) o una empresa privada que cumpla con las normas de FEMA y proporcione una cobertura equivalente.
- La póliza de seguro debe nombrar la propiedad atendida e indicar que cubre la estructura (no solo el contenido).

- El monto de cobertura debe satisfacer al menos el menor de: (1) el máximo disponible bajo NFIP para el tipo de propiedad; (2) el valor asegurable de la estructura; o (3) el saldo impagado de cualquier préstamo o ayuda federal.

Durante el período de asequibilidad, DCR recopilará y revisará la prueba de la cobertura actual del seguro contra inundaciones durante el proceso de informes de cumplimiento anual.

- Si se encuentra que una propiedad tiene una interrupción en la cobertura requerida, se notificará al propietario y se le concederán 30 días corridos para subsanar la deficiencia.
- La falta continua de mantenimiento de la cobertura puede resultar en medidas de cumplimiento, incluyendo el reembolso de la ayuda de acuerdo con el Acuerdo de Préstamo y 2 CFR 200.339, pero sin limitarse a este.

15.2 Educación y Asistencia Técnica al Arrendador

Para apoyar el cumplimiento continuo de los requisitos de asequibilidad y los reglamentos aplicables de HUD, el Programa proporcionará asistencia técnica y capacitación en cumplimiento a todos los propietarios de propiedades participantes.

El Programa desarrollará y distribuirá materiales de orientación para el arrendador al momento del cierre de la subvención. Estos materiales incluirán guía sobre los procedimientos de certificación de ingresos de HUD, requisitos de arrendamiento, límites de renta, obligaciones de Vivienda Justa e informes de cumplimiento anuales.

- Los propietarios que sean nuevos en los programas de fondos federales pueden ser remitidos a consejeros de vivienda certificados por HUD u otros recursos de capacitación aprobados para ayuda adicional en la comprensión de las obligaciones de cumplimiento.
- La participación en la asistencia técnica proporcionada por el Programa puede ser requerida como condición para la financiación. Los propietarios que no completen la capacitación requerida pueden ser considerados inelegibles para recibir o retener ayuda hasta que se complete la capacitación.
- Los materiales de orientación se actualizarán según sea necesario para reflejar los cambios en la guía de HUD o la política del Programa. Las versiones actualizadas se distribuirán a los propietarios participantes y estarán disponibles en línea.
- La documentación de recepción de materiales de educación debe estar firmada por el propietario de la propiedad en el cierre de la subvención y conservarse en el archivo del Programa.

DCR proporcionará materiales de orientación y asistencia técnica en el cierre de la subvención y mantendrá estos recursos en línea. La asistencia técnica también estará disponible durante todo el período de asequibilidad, particularmente para los propietarios que no estén familiarizados con el cumplimiento del programa federal de alquiler.

15.3 Información Personalmente Identificable (PII) y Cumplimiento de Derechos Civiles

El Programa adoptará e implementará procedimientos escritos para garantizar la seguridad, confidencialidad y manejo apropiado de la Información Personalmente Identificable (PII), incluyendo, entre otros, Números de Seguridad Social (SSNs), documentos de ingresos y condición de discapacidad. El acceso a PII se limitará únicamente al personal autorizado, y los archivos electrónicos que contienen PII deben almacenarse en sistemas seguros con los protocolos de cifrado y autenticación de usuarios adecuados.

El Programa cumplirá con las leyes de derechos civiles y disposiciones de no discriminación en 24 CFR Partes 1, 8 y 570, incluyendo, pero sin limitarse a:

- Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964

- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
- Ley de Vivienda Justa

Todo el personal, los subreceptores y los contratistas del Programa recibirán capacitación sobre obligaciones de derechos civiles, adaptaciones razonables y el manejo de PII antes de acceder a los archivos del programa.

16.0 Administración Financiera y Cierre

16.1 Revisión de Cierre

Una vez que se hayan emitido todos los pagos de contratistas de construcción, el archivo pasará a la etapa de revisión de cierre. La revisión de cierre es una revisión de varios niveles que resulta en un proceso de verificación completo de extremo a extremo. El proceso de verificación comienza a nivel del gerente de casos, donde se revisan los requisitos básicos de documentación del archivo para el programa y se recopila cualquier documentación adicional que pueda ser necesaria. En esta etapa, la información de Duplicación de Beneficios (DOB) del solicitante se revisa otra vez con fuentes de datos federales para determinar si ha habido algún desembolso de beneficios adicionales entre el punto en que el solicitante firmó la concesión y se completó la construcción. En este paso se documenta si se ha producido un cambio y el monto de cualquier cambio.

Las reevaluaciones de DOB se llevarán a cabo utilizando el proceso descrito en el Apéndice C de la Notificación Universal de abril de 2025, incluyendo la identificación de la necesidad total, la ayuda total recibida, las exclusiones aplicables y cualquier duplicación restante que se subrogue o ajuste antes del cierre.

Una vez que el gerente de casos completa la revisión inicial del archivo de extremo a extremo, el archivo pasa a QA/QC. El equipo de QA/QC puede corregir cualquier problema con el archivo, devolver el archivo a la administración de casos para realizar trabajos adicionales, o aprobar el archivo para el envío a DCR para la revisión y aprobación finales.

El equipo de revisión de DCR será el punto de control final en el camino al cierre del archivo individual de un solicitante. El equipo de revisión de DCR revisará los resultados del gerente de casos y del equipo de QA/QC de nivel inferior. DCR puede devolver el archivo para trabajos posteriores, dirigir el archivo a subrogación/recaptura, o aceptar el archivo para el cierre.

Los elementos revisados para el cierre en la administración de casos y niveles de QA/QC de primer nivel incluyen documentación de que el archivo del solicitante está completo, como:

1. Elegibilidad del solicitante (ingresos, pertenencia, ocupación, ciudadanía, etc.);
2. Elegibilidad de la propiedad (ubicación, tipo de estructura, vínculo, necesidad insatisfecha restante);
3. Certificaciones del solicitante (interrupción del trabajo, informe de plomo, seguro contra inundaciones, subrogación, fraude, etc.);
4. Revisión Ambiental de Nivel II firmada por el Oficial Certificador;
5. Requisitos ambientales relacionados con la construcción (evaluación del riesgo principal, autorización, elevación, aspecto histórico, etc.);
6. Si hay arrendatarios, la documentación de la Ley de Reubicación Uniforme (URA) presente;
7. Documentación de Duplicación de Beneficios;
8. Reevaluación de DOB y si hay nuevos beneficios, marca para subrogación;
9. Comunicaciones del solicitante;
10. Documentación del solicitante (documentos de respaldo, contrato de préstamo, etc.);
11. Documentación de la construcción (informes de inspección, certificados de ocupación, etc.).

Los elementos revisados para el cierre a nivel de DCR incluyen documentación que demuestre, como mínimo:

1. Objetivo Nacional;

2. Actividad Elegible;
3. Verificación de los resultados de la administración de casos de los elementos enumerados anteriormente;
4. Verificación de que los pagos de brecha de DOB se bajaron antes que los fondos del programa;
5. Verificación de las recomendaciones de subrogación;
6. Copia de Documentos de Licitación;
7. Copia de Contrato de Construcción;
8. Copia de Órdenes de Cambio;
9. Prueba de Pago Final de la Construcción;
10. Proceso de apelaciones completo, si es aplicable;
11. Copia de cualquier queja recibida y su resolución

16.2 Subrogación

Cuando un solicitante recibe beneficios de fuentes federales de ayuda en casos de desastre, organizaciones sin fines de lucro o su seguro después de que se haya hecho la determinación de la adjudicación y antes de la reevaluación de DOB de cierre de expedientes, el solicitante puede deber estos fondos al programa. Se informa a los solicitantes de esto en la etapa de solicitud y en los cierres de la concesión donde se ejecuta el acuerdo de subvención. Como parte del proceso de acuerdo de subvención, los solicitantes también firman un acuerdo de subrogación y reembolso.

Si durante el proceso de revisión de cierre la reevaluación de DOB resulta en la conclusión de que se proporcionaron fondos duplicados adicionales al solicitante, DCR notificará al solicitante el monto de fondos duplicativos. Esta carta incluirá la solicitud de reembolso de los fondos que deben ser subrogados al programa. El solicitante debe enviar estos fondos mediante cheque certificado a DCR.

Los fondos reembolsados bajo subrogación no se consideran ingresos del programa y se registrarán en el sistema de Informes de Subvención de Recuperación de Desastres (DRGR) de acuerdo con la Notificación Universal de abril de 2025, Apéndice C.

16.3 Recuperación

DCR puede gastar fondos en los proyectos del solicitante cuando el solicitante no pueda mantener el cumplimiento con las políticas y procedimientos del programa. En algunos casos, DCR puede trabajar con el solicitante para llevar al solicitante de vuelta al cumplimiento, pero en otros, la violación provocará la inhabilitación. Si DCR gasta fondos en un proyecto del solicitante que no cumple y que no puede resolverse, el solicitante puede deber a DCR los fondos gastados en el proyecto. Esto se conoce como recuperación de fondos.

Estos proyectos tendrán un período de monitoreo de cinco (5) años después de la construcción (para propiedades de 1 a 4 unidades). Las propiedades deben estar restringidas a los arrendatarios con LMI y los alquileres deben estar restringidos a tarifas aprobadas que conserven las opciones de vivienda asequible. DCR monitoreará el cumplimiento mediante los registros de la renta, la revisión del contrato de arrendamiento y otra documentación de soporte anualmente. Los solicitantes de renta tienen la obligación permanente de cumplir con los requisitos de monitoreo y cumplimiento durante este período. Si no se renta la propiedad atendida a personas con LMI a tarifas restringidas, se recuperará el monto total de fondos proporcionados por DCR para la construcción del proyecto.

En los casos de recuperación, DCR exigirá que el solicitante reembolse el monto total de la ayuda en una suma global a menos que se apruebe un alojamiento por condiciones de vida difíciles. DCR puede considerar circunstancias atenuantes, como muerte, institucionalización permanente, despliegue militar o ejecución hipotecaria, coherentes con la política estatal y las Políticas y Procedimientos de Viviendas de DCR.

17.0 Ingresos del Programa

El Programa no anticipa la generación de ingresos del Programa (PI). En caso de que el Programa genere PI, se aplicará esta sección. PI se define como el ingreso bruto recibido por el Programa o sus subreceptores que se genera directamente del uso de fondos de CDBG-DR, como se describe en 2 CFR § 200.1, 2 CFR § 200.307, y 24 CFR § 570.500(a). Ejemplos de PI incluyen reembolsos de préstamos condonables, pagos de renta de propiedades atendidas o intereses devengados por los fondos del programa.

Todos los Ingresos del Programa deben:

- Ser seguidos por separado en el sistema de gestión financiera del Programa utilizando una cuenta diferente en el libro mayor;
- Ser informado a HUD mediante DRGR trimestralmente, de acuerdo con el acuerdo de subvención y la guía de HUD aplicable;
- Se utilizará para actividades elegibles de CDBG-DR que cumplan con un Objetivo Nacional antes de obtener fondos de subvención adicionales;
- Se documentará completamente, incluyendo la fuente y el uso, y se conservará de acuerdo con 2 CFR § 200.302 y 2 CFR § 200.334.

Si se propone el uso de PI en una actividad diferente de la que la generó, el Programa debe enviar una enmienda al Plan de Acción y recibir la aprobación de HUD antes de su uso.

Todo PI debe ser:

- Reciclado para apoyar a propietarios de propiedades en renta elegibles adicionales, o
- Se utiliza para otras actividades elegibles de CDBG-DR autorizadas en el Plan de Acción aprobado por HUD.

Los Ingresos del Programa recibidos después del cierre del programa se devolverán al Estado o se administrarán según el acuerdo de cierre aprobado por HUD y la guía relacionada.

Se mantendrá un Registro de Seguimiento de Ingresos del Programa para garantizar la disponibilidad y cumplimiento de la auditoría con la Notificación Universal de CDBG-DR de abril de 2025.

18.0 Cierre del Programa

Al final de todos los proyectos concedidos, el Programa entrará en una fase de cierre formal del programa. DCR se asegurará de que todos los fondos de subvención se gasten por completo, que se concilien los ingresos del programa, que se cierren todos los acuerdos con los subreceptores y contratistas y que se cumplan los requisitos de cumplimiento de HUD.

Las actividades en el marco del cierre del programa incluyen:

- Revisión de todos los proyectos para garantizar la documentación de Objetivo Nacional y actividad elegible;
- Conciliación del total de fondos de subvención, incluyendo saldos no comprometidos o no utilizados;
- Presentación final de Informes de Progreso Trimestrales (QPRs), Informes de Evaluación del Desempeño (PERs), y entradas del sistema DRGR;
- Compilación de documentación a nivel del programa que incluye:
 - Apelaciones y registros de denuncias;
 - Registros de monitoreo y estado de resolución;
 - Documentación de gestión financiera, ambiental y de adquisiciones;
 - Preparación de un paquete de cierre final listo para la auditoría.

Los registros del programa serán conservados por DCR durante un mínimo de cinco (5) años después de la aceptación de cierre del programa por HUD, de acuerdo con 2 CFR § 200.334 y la guía federal aplicable.

El Programa se considerará cerrado una vez que HUD proporcione el reconocimiento por escrito de aceptación de cierre.

19.0 Cumplimiento y Mantenimiento de Registros

19.1 Excepciones de Diligencia Debida para el Procesamiento de Cartas de Compromiso

Hay varias verificaciones que se realizan como diligencia debida antes de otorgar una concesión del Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños. Según las instrucciones del Estado, algunas comprobaciones de diligencia debida deben producirse antes del cierre, pero no se requieren antes de emitir una carta de compromiso al solicitante. Se exigirán las siguientes comprobaciones de diligencia debida antes del cierre:

19.1.1 Informes de Crédito y Autorizaciones para Liberar Información

Los informes de crédito se utilizan para comprobar si la propiedad está en bancarrota. Los solicitantes deben firmar y devolver una Autorización para Liberar Información antes de que el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños pueda ordenar un informe de crédito y confirmar que la propiedad no está en bancarrota. Debe recibirse la Autorización para Liberar Información y el Informe de Crédito debe ser revisado antes del cierre. Los solicitantes en procedimientos de bancarrota activos no pueden continuar con el cierre sin evidencia documentada de que la propiedad en cuestión no forma parte de la masa de la bancarrota o que el tribunal de bancarrota ha autorizado la participación en el programa.

19.1.2 Historiales Judiciales de la Propiedad

Cuando se identifique a los solicitantes que tengan gravámenes y juicios pendientes sobre el título, el Programa procesará a los solicitantes con gravámenes y juicios pendientes que totalicen hasta el 100% del monto de concesión de subvención de incentivos.

A los solicitantes se les notificará por escrito que se han identificado gravámenes y juicios y que se requiere un título sin problemas para el cierre. Los solicitantes pueden continuar con el procesamiento del compromiso si el gravamen total no supera el 100% del monto de concesión de subvención de incentivos. Sin embargo, todos los gravámenes y juicios deben resolverse y debe garantizarse un título sin problemas antes de firmar el Acuerdo de Subvención.

20.0 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.

20.1 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

21.0 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.

22.0 Archivos, Registros e Informes

De acuerdo con 24 CFR § 570.490 y 2 CFR § 200.334, DCR y sus subreceptores deben mantener toda la documentación relacionada con el programa y el proyecto, incluyendo registros financieros, de elegibilidad, cumplimiento y de desempeño.

Los registros deben conservarse durante al menos cinco (5) años después de que el informe final de gastos se envíe a HUD y se apruebe, o más, si es requerido por HUD, procedimientos legales o requisitos de auditoría. Estos registros deben estar disponibles para su revisión por parte de HUD, DCR, la Oficina de Rendición de Cuentas del Gobierno de EE.UU. (GAO), y otros funcionarios federales o estatales autorizados.

Como mínimo, cada subreceptor o destinatario debe mantener los siguientes tipos de registros:

- Una descripción completa de cada actividad realizada;
- Documentación de que cada actividad cumple un objetivo nacional de CDBG-DR;
- Registros que demuestren la elegibilidad de la actividad;
- Registros de adquisición y disposición de bienes inmuebles;
- Documentación de cumplimiento con las leyes de vivienda justa, igualdad de oportunidades y derechos civiles;
- Registros financieros y contables, incluida la documentación de adquisición;
- Informes de desempeño requeridos por DCR;
- Registros que respalden cualquier requisito específico de subvención, incluidos los registros de revisión ambiental, ayuda de reubicación (URA) y análisis de duplicación de beneficios.

22.1 Lista de Verificación de la Estructura de Archivos y Documentación de Monitoreo

Cada archivo de propiedad debe incluir documentación para cada etapa del ciclo de vida del proyecto —admisión, elegibilidad, construcción, arrendamiento y cumplimiento. Se mantendrá una lista de verificación de monitoreo y cierre para cada archivo de proyecto, que incluirá:

- Archivo de solicitante y arrendador con documentos de solicitud, determinación de elegibilidad y concesión ejecutados.
- Registros de revisión ambiental y determinaciones de cumplimiento.
- Documentos de préstamo e hipoteca, incluyendo términos de recuperación.
- Informes de inspección finales, certificados de ocupación y formularios de cierre de la construcción.
- Registros de certificación de ingresos y renta en el contrato de arrendamiento inicial y después anualmente.
- Apéndices de arrendamiento y arrendamiento ejecutado para todas las unidades del programa.
- Informes de registro de renta y archivos de arrendatarios por cada año de programa.
- Certificaciones de cumplimiento anuales enviadas por los arrendadores.
- Correspondencia y resolución de quejas o apelaciones.
- Informes de monitoreo anuales y documentación de resolución, si es aplicable.

DCR conservará estos registros de acuerdo con 2 CFR § 200.334 y 24 CFR § 570.490 y preparará todos los archivos del proyecto para el monitoreo y auditoría de HUD. Los archivos deben estar disponibles para la revisión de HUD, GAO y el Estado bajo solicitud.

23.0 Quejas y Apelaciones

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

23.1 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 postal 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 en: 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:

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.

24.0 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.

Apéndice A: Definiciones

Planicie de inundación de 100 años: El área sujeta a inundación por inundación con una probabilidad igual o mayor del 1% de ser igualada o superada en cualquier año dado.

Período de Asequibilidad: Para asegurar que la inversión de CDBG-DR en propiedades en renta produzca viviendas asequibles, el Programa de Rehabilitación de Alquileres Pequeños Renew NC está imponiendo requisitos de alquiler y ocupación a lo largo de un período de cumplimiento, conocido como período de asequibilidad. Todas las unidades de alquiler atendidas por el Programa de Rehabilitación de Alquileres Pequeños Renew NC deben restringirse durante el período de asequibilidad a personas con LMI. Las rentas, como mínimo, deben cumplir con los Alquileres de Asociaciones de Inversión HOME (HOME). Los alquileres no pueden exceder el 30% de los ingresos mensuales de un grupo familiar que gane 80% o menos del Ingreso Promedio del Área (AMI). Para unidades unifamiliares de alquiler rehabilitadas o reconstruidas, los periodos de asequibilidad serán de un mínimo de 5 años.

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. Una vez que se determinan los ingresos del grupo familiar, se compara con el límite de ingresos de HUD para ese tamaño de grupo familiar.

Préstamo Amortizado: Préstamos que requieren un pago mensual por parte del propietario de vivienda. Cuando los participantes pueden pagar pagos mensuales, los fondos de préstamo tienen sentido porque los fondos que se reembolsan pueden reinvertirse para ayudar a otros grupos familiares de ingresos bajos. Los préstamos de amortización se pueden hacer como préstamos solo para el capital, o los fondos se pueden prestar a tasas de interés inferiores al mercado.

Solicitante: Cualquier persona que presente una solicitud de ayuda al Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Alquileres Pequeños Renew NC por el Huracán Helene.

Admisión de la Solicitud: El paso inicial que un propietario de propiedad debe dar para buscar beneficios bajo el programa. La solicitud dará lugar a la priorización de un solicitante si se cumplen los requisitos básicos de elegibilidad.

Elevación por Inundación Base (BFE): La Elevación por Inundación Base, determinada por la Agencia Federal de Administración de Emergencias (FEMA), es la relación entre la BFE y la elevación de una estructura. Se utiliza para determinar las primas del seguro contra inundaciones. El Registro Federal establece los requisitos mínimos de elevación para las propiedades que recibirán ayuda con fondos de CDBG-DR, y que requieren elevación. HUD ha determinado que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la planicie de inundación de 100 años que reciban ayuda para una construcción nueva, reparación de daños considerables o mejoras considerables se deben elevar de manera que el piso más bajo, incluyendo el sótano, quede al menos dos pies por encima de la BFE.

Préstamos Cancelados: El deudor ha firmado un acuerdo de préstamo, pero por diferentes razones, todo o parte del monto del préstamo no fue desembolsado 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, o vencimiento del plazo para el que el préstamo estaba disponible para desembolso.

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

Área Común Bajo Techo: El área total bajo techo común es principalmente interior, espacios acondicionados/de clima controlado, y para viviendas de un solo piso, iguales al espacio ocupado de la casa. El término también es sinónimo de área elegible. Además, los espacios exteriores o estructuras de accesorios como porches independientes y garajes no se consideran en el área elegible, y estructuras de accesorios que pueden estar anexas al lado de una propiedad pero no bajo el techo común no se consideran elegibles.

Evaluación de Daños: La oportunidad inicial para una inspección del programa de la estructura dañada por el Huracán Helene, en la que todos los daños se repararon en ese momento, y los daños que aún están por repararse, se documentan oficialmente en un software de estimación que permite que los precios mensuales de mercado 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 para HRRP. Xactimate es un software de cálculo de costos residenciales que se utiliza para estandarizar los presupuestos de costos de construcción. La finalización de las reparaciones se verificará mediante una inspección por parte del Programa durante el proceso de inspección inicial del sitio. El valor de estas reparaciones puede utilizarse en el proceso de análisis y evaluación de duplicación de beneficios.

Préstamos Rechazados: Montos de préstamos rechazados son montos de préstamos que se aprobaron u ofrecieron por una entidad crediticia en respuesta a una solicitud de préstamo, pero fueron rechazados por el solicitante, lo que quiere decir que el solicitante nunca firmó los documentos de préstamo para recibir los fondos del préstamo.

Demolición: Limpieza y eliminación adecuada de edificaciones sustancialmente dañadas o deterioradas.

Discapacidad: Para los propósitos del programa, “discapacidad” es coherente con la ley federal bajo la Ley de Seguridad Social, enmendada, 42 U.S.C. § 423(d), Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, enmendada, 42 U.S.C. § 12102(1)-(3), y de acuerdo con los reglamentos de HUD en 24 CFR §§5.403 y 891.505.

Duplicación de Beneficios: Una duplicación de beneficios 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. El monto que exceda la necesidad total es la Duplicación de Beneficios ("DOB"), y la DOB está prohibida por la ley federal. Se producirá una duplicación de beneficios si el Programa para el Huracán Helene proporciona ayuda al propietario de una propiedad en renta para el mismo propósito (reparación, reemplazo o reconstrucción) que cualquier ayuda financiera o en especie proporcionada anteriormente al propietario para la reparación, reemplazo o reconstrucción de su propiedad. Según la Ley Federal, en Renew NC está prohibido crear una Duplicación de Beneficios. Esta prohibición proviene de la Ley de Manejo de Desastres y Ayuda de Emergencia de Robert T. Stafford (Ley Stafford), y, por lo tanto, estas otras fuentes de fondos deben deducirse de cualquier posible concesión. DCR cumplirá con las políticas actuales de duplicación de beneficios de HUD reflejadas en la Notificación del Registro Federal de 19 de junio de 2019 titulada “Actualizaciones a los Requisitos de Duplicación de Beneficios Según la Ley Stafford de Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario (CDBG) para Cesionarios de Recuperación de Desastres” (84 FR 28836), que incluye la enmienda de que cuando se cumplan determinadas condiciones, los préstamos ya no se considerarán una DOB.

Brecha de Duplicación de Beneficios (DOB): La Brecha de DOB es el monto total de beneficios excluibles y no excluibles recibidos menos el monto de los beneficios excluidos (beneficios excluibles) a partir del análisis de DOB. El monto de la Brecha de DOB junto con todos los beneficios futuros no excluibles recibidos por el Beneficiario o Beneficiarios 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.

Fondos de Brecha de Duplicación de Beneficios: El monto de beneficios no excluibles recibidos por un propietario de vivienda y depositados en la Cuenta de Fondos de Brecha de DOB.

Cuenta de Fondos de Brecha de Duplicación de Beneficios: La Cuenta de Fondos de Brecha de DOB es una cuenta controlada por DCR donde se depositan todos los beneficios no excluibles recibidos por el Destinatario o Destinatarios antes y/o después de la ejecución de este Acuerdo. Los fondos de la Cuenta de Fondos de Brecha

de DOB, si los hay, se desembolsarán al Contratista para que complete la Declaración de Trabajo antes de que se desembolse cualquier fondo de Concesión de Subvención.

Elevación: Todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la planicie de inundación del 1% anual (o de 100 años) que reciban ayuda para la construcción nueva, reparación de daños sustanciales, o mejora sustancial, como se definen en 24 CFR 55.2(b) (10), deben ser elevadas con el piso más bajo, incluyendo el sótano, al menos dos pies por encima de la elevación de planicie de inundación del 1% anual. La elevación se llevará a cabo mediante la construcción de pilares y vigas, según el código de construcción de North Carolina. Llenar con tierra para alcanzar la altura de elevación adecuada no será elegible.

Propietario de la Propiedad Elegible: Un dueño de propiedad que tiene título legal de una propiedad residencial en renta dañada por el desastre del huracán Helene ubicada dentro del área de servicio designada del programa y que cumple con todos los requisitos del programa y es considerado elegible por DCR para recibir fondos de CDBG-DR bajo este programa de Viviendas de Alquileres Pequeños.

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 CFR 58.

Registro de Revisión Ambiental (ERR): La documentación que respalde la revisión ambiental llevada a cabo bajo 24 CFR Parte 58, que debe completarse y aprobarse antes del compromiso de fondos federales.

Costo Estimado de Reparación (ECR): Se utiliza un ECR para verificar los daños provocados por el Huracán Helene 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.

Familia: Un grupo familiar compuesto por dos o más personas emparentadas. El término “familia” también incluye una o más personas elegibles que viven con otra persona o personas que se determina que son importantes para su cuidado o bienestar.

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 para cada desastre atendido con fondos de CDBG-DR. El Registro Federal describe las reglas que se aplican para cada asignación de fondos de desastre.

Área de Alto Riesgo Designada por FEMA: Áreas designadas por FEMA como vulnerables a daños significativos provocados por el viento y/o la tormenta y áreas ubicadas en zonas de inundación de 100 años. Las propiedades ubicadas en estas áreas se identificarán durante el proceso de revisión ambiental.

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.

Área en Peligro de Inundación: Áreas designadas por FEMA como con riesgo de inundación.

Seguro contra Inundaciones: La Ley de Protección por Desastres de Inundación de 1973 (42 U.S.C. 4012a) requiere que los proyectos que reciban ayuda federal y estén ubicados en un área identificada por FEMA como dentro de un Área Especial en Peligro de Inundación (SFHA) estén cubiertos por un seguro contra inundaciones bajo el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP). Para poder comprar un seguro contra inundaciones, la comunidad debe estar participando en el NFIP. Si la comunidad no está participando en el NFIP, la ayuda federal no puede ser utilizada en esas áreas.

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 (BFEs), 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.

Préstamo Condonable: Un préstamo para el que no se requiere el reembolso si el deudor cumple los requisitos específicos del programa, como mantener la asequibilidad durante un período establecido. Los préstamos condonables no se amortizan completamente. En su lugar, algunos o incluso todos los pagos del principal y los intereses se aplazan hasta algún momento en el futuro. Si se puede condonar, la condonación podría estructurarse para que ocurra en un momento dado, como al final del período de asequibilidad. Para el Programa de Viviendas de Alquileres Pequeños, la condonación se produce al final del período de asequibilidad si se mantiene el cumplimiento.

Normas de Construcción Ecológica: Toda rehabilitación que cumpla con la definición de mejora sustancial, reconstrucción o nueva construcción debe cumplir con una norma reconocida por la industria que haya obtenido la certificación según al menos uno de los siguientes programas: (1) ENERGY STAR (Viviendas Certificadas o Multifamiliar Alta), (2) EPA Indoor Air Plus (Energy Star como prerrequisito), (3) LEED (Nueva Construcción, Viviendas, Altura Mediana, Operaciones y Mantenimiento de Edificios Existentes, o Desarrollo de Vecindad), o (4) Norma Nacional de Edificios Ecológicos ICC-700.

Límites de Renta de High HOME: La renta máxima que puede cobrarse por una unidad financiada bajo el programa HOME, definida por HUD. Estos límites, que se utilizan para las actividades de viviendas en renta de CDBG-DR bajo el Objetivo Nacional de LMH, se actualizan anualmente e incluyen servicios públicos.

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. Para las actividades de viviendas, la prueba de cumplimiento de Ingresos Bajos a Moderados se basa en los ingresos totales del grupo familiar.

Normas de Calidad de Vivienda (HQS): Las HQS establecen determinadas normas mínimas para los edificios. Esto incluye nuevas viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares, como se describe en 24 CFR 982.401. El Programa de Rehabilitación de Alquileres Pequeños Renew NC utiliza estas normas como guía para identificar deficiencias básicas de calidad de vida que se deben abordar durante el proceso de construcción cuando hay otros daños identificables por tormenta relacionados con Helene. El Programa de Rehabilitación de Alquileres Pequeños Renew NC no lleva a cabo una inspección de HQS certificada.

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

Aumento de Costo de Cumplimiento (ICC): Es posible que se requiera que las estructuras dañadas por una inundación cumplan ciertos requisitos de construcción, como una elevación o demolición, 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 Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) incluye cobertura por Aumento de Costo de Cumplimiento para todas las Pólizas de Seguro Estándar contra Inundaciones nuevas y renovadas. ICC es una posible fuente de Duplicación de Beneficios, como complemento de una política existente de NFIP. Los asegurados solo son elegibles para recibir el pago de ICC si el administrador local de la planicie de inundación ha emitido una Carta de Daños Sustanciales.

Medidas de Mitigación Individual (IMM): Actividades diseñadas para mitigar y/o reducir el riesgo más allá de la condición previa al desastre de una unidad de vivienda cuando las actividades van más allá de los requisitos de construcción o códigos federales, estatales o locales. De acuerdo con la guía de HUD, la reparación de unidades de vivienda y el pago del seguro contra inundaciones no son actividades de IMM. Ejemplos de medidas de mitigación incluyen: elevación por encima del nivel de elevación por inundación base o la instalación de

contraventanas por tormenta, ventanas a prueba de desastres, correas para techos, etc., si dichas mejoras no son necesarias para cumplir con los requisitos del código local y no existían en la unidad de vivienda antes de los daños causados por el desastre. Sin embargo, las medidas de mitigación no son elegibles como actividades independientes. Estas se deben incorporar como parte de un proyecto que aborde, de cualquier otra manera, reparaciones elegibles que sean necesarias como resultado del Huracán Helene.

Objetivo Nacional de Viviendas con Ingresos Bajos a Moderados (LMH): Un Objetivo Nacional de CDBG según 24 CFR § 570.208(a)(3) que se cumple cuando se proporciona vivienda que será ocupada por grupos familiares con ingresos bajos a moderados. La vivienda debe ser asequible y cumplir los requisitos de renta e ingresos para el período completo de asequibilidad.

Unidad de Vivienda Prefabricada/Móvil (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. Una MHU se construye según las especificaciones requeridas en la Ley de Normas de Seguridad de Construcción y Viviendas Prefabricadas de 1974, 42 U.S.C. 70 § 5401 y siguientes. Las MHUs muestran una etiqueta de certificación roja en el exterior de cada sección transportable. Las viviendas prefabricadas se construyen en el ambiente controlado de una planta de fabricación y se transportan en una o más secciones en un chasis permanente.

Vivienda Modular: Una casa construida en secciones en una fábrica para cumplir con los códigos de construcciones federales, estatales o locales. Una vez armada, la unidad modular queda fija permanentemente en un sitio. El programa tratará las viviendas modulares como construcción tradicional de madera construida en sitio.

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, Mecklenburgo (solo código postal 28214) Mitchell, Polk, Rutherford, Surry, Swain, Transylvania, Watauga, Wilkes, Yadkin y Yancey.

Multifamiliar: Estructuras residenciales que contienen cinco o más unidades (hasta 7) o estructuras residenciales multifamiliares ubicadas en lotes adyacentes.

NCDOT: 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.

NFIP: Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones.

No Apta para Rehabilitación: DCR define “no apta para rehabilitación” como una de las dos siguientes definiciones:

1. Propiedades residenciales que han sufrido pérdidas repetitivas bajo el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) de FEMA.

Las viviendas que se consideran deficientes y que no cumplen las normas de reparación de viviendas del programa de recuperación y/o los requisitos de códigos federales, estatales y locales no se considerarán adecuadas para la rehabilitación, según lo determine el programa y sean coherentes con las directrices del programa. Una estructura no es apta para rehabilitación si el costo de reparación es irrazonable según las normas del programa.

Solicitante Propietario: Una persona que solicita ayuda para su unidad de alquiler al Programa de Reconstrucción y Rehabilitación de Viviendas de Alquileres Pequeños.

Préstamos Privados: Un préstamo que no se proporciona ni se garantiza por una entidad gubernamental y que exige al solicitante de CDBG-DR (el deudor) reembolsar la cantidad total del préstamo (principal e intereses) bajo términos de préstamos comerciales típicos, por ejemplo, el préstamo no es condonable.

Ingresos del Programa: Ingresos brutos recibidos por el cesionario o subreceptor directamente generados por el uso de fondos de CDBG-DR. Ejemplos incluyen ingresos por renta o reembolsos de principal/interés en préstamos. Los ingresos del programa deben utilizarse para actividades elegibles e informarse de acuerdo con los requisitos de 2 CFR Parte 200 y HUD.

Seguro de Daños a la Propiedad: Seguro que cubre reparaciones estructurales de una vivienda como resultado de viento, fuego, granizo, lluvia causada por el viento, tornado, huracán o desastre natural, diferente de inundación.

Evento Calificado: Huracán Helene

Reconstrucción: La demolición, retiro y eliminación de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo lote, y en el mismo espacio ocupado, con una nueva unidad que cumpla con los Códigos Residenciales Internacionales (IRC), como lo exige el Código de North Carolina. El número de unidades en el lote no puede aumentar y la superficie total de pies cuadrados de la estructura de residencia principal original que se va a reconstruir no puede superarse sustancialmente; sin embargo, el número de habitaciones en una unidad puede aumentarse o disminuirse.

Registrante: Cualquier persona que se registre en el programa.

Rehabilitación: Reparación o restauración de unidades de vivienda en las áreas afectadas por desastres a los códigos y normas de construcción aplicables.

Actividad de Alquiler: Reparación de viviendas en renta asequibles que resulten en estructuras donde las unidades atendidas por el programa de rehabilitación de alquileres pequeños serán ocupadas por personas con LMI de acuerdo con el período de asequibilidad. Se aplican restricciones de ingresos y renta a las unidades de alquiler atendidas con fondos de CDBG-DR.

Reemplazo: La demolición, retiro y reemplazo de una MHU dañada con una MHU nueva en sustancialmente el mismo espacio ocupado, o en una nueva ubicación, si la unidad dañada original estaba en un terreno alquilado y el propietario de la MHU debe reubicarse en una nueva propiedad. La reubicación de una MHU nueva requerirá una revisión ambiental adicional.

Monto de Déficit: El Monto de Déficit es la diferencia entre la Concesión de Subvención y el costo para completar las actividades de construcción en la Declaración de Trabajo identificada por DCR.

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

Viviendas de Alquileres Pequeños: Estructuras residenciales no ocupadas por propietarios con cuatro unidades o menos.

Declaración de Trabajo: La declaración de trabajo contiene las reparaciones identificadas en el ECR que el contratista seleccionado por DCR debe completar.

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

Subrogación: La subrogación es una doctrina legal que permite que una persona asuma los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones de recuperación de desastres, el propietario de una propiedad en renta debe firmar un acuerdo de subrogación donde la agencia de financiamiento (DEO) obtiene el derecho de cobrar cualquier ayuda adicional de recuperación de desastres o pagos de seguro que el propietario de la propiedad en renta reciba para el mismo propósito para el cual se proporcionaron los fondos de CDBG-DR (es decir, daños por el Huracán Helene) después de que el propietario de la propiedad en renta haya firmado un acuerdo de préstamo para el Programa de Rehabilitación de Alquileres Pequeños Renew NC.

Préstamos Subsidiados: Los préstamos subsidiados (incluyendo préstamos condonables) son préstamos diferentes de los préstamos privados. Tanto SBA como FEMA proporcionan préstamos subsidiados para la recuperación de desastres.

Finalización Sustancial: La finalización del Costo Estimado de Reparación y/o de planes/especificaciones emitidos por el programa concedidos al contratista como se documenta en una inspección de progreso Final aprobada.

Daños Sustanciales: Basados en las disposiciones de inundación del Código de Construcción de North Carolina, daños de cualquier origen sufridos por una estructura por la que el costo de restaurar la estructura a su condición antes de dañarse equivaldría o excedería el 50% del valor de mercado de la estructura antes de que se produjera el daño. La determinación solo la hace la jurisdicción local. El programa cumplirá con estas determinaciones.

Mejora Sustancial: Como se define en 24 CFR 55.2(b)(10)(i)(A) y como es aplicable al HRRP, la mejora sustancial significa cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura, cuyo costo sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de comenzar la mejora o reparación, o si la estructura ha sido dañada y está siendo restaurada antes de que ocurra el daño. Las determinaciones de mejora sustancial solo las realiza la jurisdicción local. El programa cumplirá con estas determinaciones.

Certificación de Ingresos de Arrendatarios (TIC): Un documento utilizado para verificar los ingresos del grupo familiar de un arrendatario para el cumplimiento de las unidades de alquiler restringidas. El proceso de TIC incluye la presentación de la documentación de la fuente y se utiliza para determinar si el arrendatario califica bajo los límites de ingresos de HUD en el momento del arrendamiento y anualmente a partir de entonces, de acuerdo con los requisitos del programa CDBG-DR.

No responde: la falla en responder o devolver tres llamadas telefónicas, y la falla en responder las solicitudes escritas en el transcurso de los plazos establecidos del programa.

Ayuda de Reubicación Uniforme (URA): Una ley federal (49 CFR Parte 24) que garantiza el trato justo de las personas desplazadas por proyectos financiados por el gobierno federal. Ordena notificación, asistencia y compensación para los arrendatarios desplazados debido a rehabilitación o demolición.

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

Concesión Cero: Cuando se determina una concesión cero, se debe a que el costo estimado para reparar el daño estructural relacionado con el desastre sufrido en la vivienda de un solicitante es menor que la cantidad de beneficios recibidos previamente o aprobados para recibir de otras fuentes.

<mailto:RenewNCAppeals@commerce.nc.gov>