NCORR
NORTH CAROLINA OFFICE OF RECOVERY AND RESILIENCY

DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD PÚBLICA DE CAROLINA DEL NORTE

OFICINA DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA





Versión 5.1 I 13 de marzo de 2023

Manual del Programa de Compra Total Estratégica

Estado de Carolina del Norte

El Programa de Compra Total Estratégica es administrado por la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte.

NCORR es una oficina del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte.

NCORR NORTH CAROLINA OFFICE OF RECOVERY AND RESILIENCY
N&C DPS DEPARTMENT OF PUBLIC SAFETY

Historial de revisiones de las políticas y procedimientos

VERSIÓN	FECHA:	DESCRIPCIÓN:
1.0	11-1-2019	Versión original
2.0	8-4-2020	Sección 1: Se añadió una declaración sobre la naturaleza voluntaria del programa (Sección 1.7.1.); se actualizó la lista de condados elegibles y las nuevas MID identificadas por Florence y el Estado (Sección 1.8); se aclararon las áreas elegibles y se añadieron dos factores para la selección de la DRRA (Sección 1.9); se actualizó el proceso de divulgación (Sección 1.10); se añadió que el programa cumple con los requisitos de la Sección 508 (Sección 1.12); y se actualizó la sección sobre propiedades No aptas para incluir las advertencias de la política Nro. 43 de la CCB. Sección 2: Se añadió una nueva sección sobre las prioridades del programa y el programa que se está llevando a cabo en dos fases, y la Fase I da prioridad a las propiedades residenciales (Sección 2.1); se añadió una nueva Sección en la que se define el evento calificado (Sección 2.1.1); se aclaró la información sobre los incentivos (Sección 2.3); se añadió una nueva Sección sobre la fecha de lanzamiento del programa para cumplir con la exención prevista en la Sección 414 (Sección 2.4); y se modificó y simplificó el proceso de ocho pasos en una nueva representación gráfica para que coincidiera con la evolución de los procesos del programa. Se restructuró la Sección 3. Nueva sección sobre la función del Especialista de admisión y del Administrador de casos (Sección 3.1); se modificaron los requisitos de solicitud para añadir los requisitos para los propietarios de viviendas de alquiler (Sección 3.2); se añadió el proceso de solicitud a distancia (Sección 3.3); se añadió una nueva sección en la que se definen los términos "solicitante" y "cosolicitante" (Sección 3.4); se introdujeron modificaciones menores en la sección sobre el poder notarial (Sección 3.5); se modificó la elegibilidad de los solicitantes para establecer requisitos de elegibilidad separados para los propietarios de residencias principales y los propietarios de viviendas de alquiler (Sección 3.6).7); se modificaron los criterios de elegibilidad de las propiedades para que incluya las dos fases del programa y los tipos de propiedades elegibles en cada fase (Sección 3.8); se modificó y simplificó la información sobre ser propietarios de MHU (Sección 3.10); se cambió el título de la Sección 3.13 sobre cuestiones inmobiliarias y se eliminaron todas las referencias a la prestación de asistencia para la obtención de títulos; se añadieron referencias reglamentarias de la URA y se modificó el texto (Sección 3.14).

VERSIÓN	FECHA:	DESCRIPCIÓN:
		Sección 4: Ediciones menores. Se añadió cómo se trataría el servicio de asistencia en casos de desastre en el proceso de duplicación de beneficios (DOB); se aclaró qué eventos calificados no constituyen una duplicación de beneficios (No DOB). Sección 5: Ediciones menores. Se añadió la nueva Sección 5.2 sobre el estudio de asbesto (se modificó el texto utilizado en el Manual del HRP); se modificó la sección de tasación para que incluya un lenguaje más normativo (Sección 5.5). Sección 6: se añaden topes en los montos del programa para propiedades de alquiler, se aclara que el límite de la FHA es el tope para el precio de compra del valor justo de mercado actual (CMV) (Sección 6.1); se aclara que el CMV es el precio de compra y ahora se llama precio de compra de valor justo de mercado actual (CMV) (Sección 6.2); se definen los plazos para la aceptación de la oferta inicial y el cierre (Sección 6.3). Sección 7: ediciones menores en la URA. Sección 8: exigir que las propiedades se desocupen 48 horas antes del cierre (Sección 8.2.2.); se sustituye la sección de retiro involuntario por el texto utilizado en el Manual del HRP (Sección 8.2.2.). Secciones 9 y 10: ediciones menores. Sección 11: ediciones menores; ediciones menores del panel de excepciones (Sección 11.4); se añadió una nueva sección sobre fraude, despilfarro y abuso (Sección 11.6). Sección 12: ediciones menores a las siglas y definiciones.
2.1	9-9-2020	Dos revisiones importantes de la política exigieron numerosas revisiones del manual. En primer lugar, el programa ahora tasa la propiedad de compra total utilizando el valor justo de mercado actual (CMV), en lugar del valor justo de mercado anterior a la tormenta, por lo que fue necesario actualizar varias secciones, en especial las Secciones 5, 5.4 , y 6.2. Debido a que ahora se utiliza el valor justo de mercado actual (CMV) para tasar las propiedades, no se requiere la DOB del precio de oferta, por lo que se hicieron varios cambios en la Sección 4. Además, se cambió la definición de necesidad no satisfecha para ajustarse a la nueva estructura de tasación. El segundo cambio importante es la actualización de la estructura de incentivos para que se ajuste al CMV. Se actualizaron las Secciones 2.3 y 6.4 que describen los incentivos al igual que los procesos tangenciales en otras secciones, como la Sección 4 sobre la DOB para establecer que la DOB se realizará para los incentivos y ahora se hace el paso 5, en lugar del paso 3. La verificación de ingresos también pasó de hacerse en el paso 3 únicamente a actualizarse en el paso 5 y más adelante si se solicitan incentivos en un nuevo año fiscal. Los topes del programa se ajustaron para tener en cuenta la nueva

VERSIÓN	FECHA:	DESCRIPCIÓN:
		tasación del CMV y los montos de los incentivos en la Sección 6.1. Se actualizó la Sección 6.2 para eliminar la metodología de cálculo y los ejemplos correspondientes descritos anteriormente, ya que la oferta se basa ahora únicamente en el CMV. Además, el nombre de la oferta se cambió de Oferta de compra y Oferta de compra total a Precio de oferta inicial. Además, se prohíbe la subdivisión después de presentar la solicitud (Sección 3.8) y si las correcciones ambientales son demasiado costosas o inviables, la propiedad se considerará inelegible (Sección 3.9). Se eliminaron inspecciones de daños de la Sección 5, ya que el programa ya no las exige. Se estableció el requisito mínimo del porcentaje de la población LMI como criterio de selección para una DRRA en la Sección 1.9.
3.0	6-02-2021	Se actualizó la Tabla 1 y se agregaron nuevos reglamentos de mitigación, se agregó Mitigación de necesidades urgentes como un objetivo nacional ya que los fondos de CDBG-MIT serán la fuente primaria de financiación para la compra total, se agregó un Apéndice para las Pautas de ocupación del incentivo para viviendas de alquiler, se agregó más información específica sobre los requisitos de URA, se eliminó información redundante, se agregó la definición de segundos hogares requerida por CDBG-MIT, se clarificó el requisito de daño por tormenta, se realizaron cambios menores en la redacción.
4.0	3-14-2022	Se agregó información sobre el asesoramiento en materia de vivienda; se ha aclarado aún más el lenguaje de que los convenios restrictivos compatibles con el espacio abierto son elegibles; se ha eliminado la categorización de todas las propiedades de alquiler como negocios; se han eliminado ejemplos de tablas de documentos de apoyo; se ha eliminado el lenguaje que prohibía la provisión de incentivos a los propietarios que no cumplían con el mantenimiento del seguro contra inundaciones en base a la orientación del HUD del 10-27-21; se ha agregado la disposición de que la elegibilidad del programa para las parcelas de más de cinco acres se analizará caso por caso; se han actualizado los incentivos de alquiler asequible y el límite para 2022 en base al programa de alquileres actualizado del HUD para los condados de Carolina del Norte; se han eliminado los plazos para responder a las ofertas iniciales y el cierre; se ha añadido que los gravámenes encontrados a través de los estudios de límites se revisarán caso por caso.
5.0	7-22-2022	Se hicieron revisiones para cumplir con las nuevas regulaciones del programa CDBG-MIT en 87 FR 36869 que eliminan el requisito de que las propiedades demuestren los daños de la tormenta ya que los fondos del MIT se proporcionan para fines de

VERSIÓN	FECHA:	DESCRIPCIÓN:
		mitigación. Se agregó una sección sobre el Comité de Asesoría Ciudadana. Se amplió el plazo para solicitar un incentivo a un año. Se refinó el proceso de solicitud para adaptarlo a las opciones actuales de la solicitud. Se permite que la representación legal proporcione una Carta de representación en lugar de un Formulario de persona designada para comunicaciones. Se incluyó el requisito de que los solicitantes arrendadores informen los ocupantes inquilinos. Se refinó el proceso de retiro voluntario. Se agregaron fechas límite para aceptar la Carta de oferta inicial y para el cierre. La limitación de las propiedades de alquiler aumentó a 15.
5.1	3-13-2023	Se agregó la política sobre la revisión necesaria y razonable. Se aumentaron los incentivos para la reducción de riesgos debido a la inflación y los costos inmobiliarios. El programa puede operar las Fases I y II simultáneamente. Se eliminó el requisito de que el propietario asista a la tasación; los propietarios tienen la opción de asistir a la tasación pero deben facilitar el acceso al lugar. Se especificaron plazos para las inspecciones de ocupación. Se han eliminado del manual los acrónimos y definiciones y se indica que en su lugar se apliquen los que se encuentran en los ***Acrónimos y definiciones del Programa de la NCORR***.

Índice

Historial de revisiones de las políticas y procedimientos 2

1.0 Introducción y visión general del Programa de Compra Total Estratégica de Carolina del Norte 10

1.1 Introducción al Programa de Compra Total Estratégica 10

1.2 Administración del programa 12

1.3 Resumen del manual 12

1.3.1 Definiciones del programa 13

1.4 Sitio web de Compra Total Estratégica 13

1.5 Objetivos del Programa 13

1.6 Cumplir con los objetivos, requisitos y prioridades nacionales 14

1.7 Resumen del de Compra Total Estratégica 15

1.7.1 Programa voluntario 15

1.8 Condados elegibles para la Compra total estratégica 16

1.9 Áreas prioritarias: Áreas de reducción del riesgo ante desastres y Zonas de compra total 19

1.10 Proceso de divulgación y consulta pública 21

1.10.1 Gobierno local/consulta pública 21

1.11 Dominio limitado del inglés (LEP) 22

1.12 Accesibilidad y adaptaciones razonables 23

1.13 Vivienda justa 23

1.14 Unidad no apta para rehabilitación, Sección 104(d) Exención a los requisitos de reemplazo de una unidad por otra 23

2.0 Programa de Compra Total Estratégica 24

2.1 Prioridades del Programa de Compra Total Estratégica 24

2.1.1 Prioridades del Programa de eventos calificados 27

2.2 Resumen del Programa 27

2.3 Incentivos del Programa 27

2.4 Fecha de lanzamiento del Programa de Compra Total Estratégica 31

2.5 Resumen del proceso de Compra total estratégica 32

3.0 Solicitud y elegibilidad 33

3.1 Papel del especialista de compras totales 33

3.2 Requisitos de la solicitud 33

3.3 Proceso de solicitud 33

3.4 Solicitantes y cosolicitantes 34

3.5 Múltiples propietarios, poder notarial (POA), personas designadas para comunicaciones y contactos alternativos 34
3.6 Determinación de la elegibilidad 35
3.7 Criterios de elegibilidad de los solicitantes 36
3.8 Criterios de elegibilidad de la propiedad 38
3.9 Inelegibilidad para el Programa de Compra Total Estratégica 40
3.10 Evidencia de posesión de propiedades 41
3.10.1 Requisitos adicionales de posesión 42
3.10.2 Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación 42
3.11 Otros tipos de titularidad elegibles 42
3.12 Búsqueda del título de propiedad (dominio) 43
3.13 Problemas con el inmueble 44
3.13.1 Problemas con el título 44
3.13.2 Negociación de venta al descubierto 45
3.14 Requisitos de la URA 45
3.15 Procedimientos de determinación y verificación de ingresos 45
3.15.1 Verificar los ingresos 46
3.15.2 Tamaño del hogar 47
3.16 Apelaciones de los solicitantes 48
3.16.1 Quejas del programa 48
3.17 Retiro del Programa 48
3.17.1 Falta de respuesta y retiro involuntario del Programa 49
4.0 Revisión de la duplicación/verificación de beneficios (VOB) 49
4.1 Descripción del proceso de duplicación de beneficios (DOB) 49
4.2 Análisis de duplicación de beneficios (DOB): Asistencia total 50
4.2.1 Asistencia Individual (IA) de la FEMA 51
4.2.2 Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA (NFIP) y Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC) 51
4.2.3 Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) y otros préstamos subvencionados 51
4.2.3.1 Préstamos subvencionados declinados 52
4.2.3.2 Préstamos cancelados 52
4.2.3.3 Préstamos activos con fondos desembolsados y no desembolsados 53
4.2.3.4 Propietarios que declinaron o cancelaron un préstamo subvencionado o de la SBA 53
4.2.4 Seguros privados 53

4.2.5 Otra asistencia *54*
4.3 Asistencia no duplicada (No DOB) 54
4.4 Ejemplos de DOB 55
4.5 Verificación de beneficios (VOB) 55
5.0 Inspecciones, evaluación, revisión ambiental y orientación en materia de vivienda 56
5.1 Revisión ambiental 56
5.1.1 Las dos etapas de la revisión *57*
5.2 Estudio y pruebas de asbesto, pruebas de pintura a base de plomo 57
5.3 Estudios de límites 58
5.4 Tasaciones 58
5.4.1 Aviso de tasación al propietario *58*
5.4.2 Cualificaciones del tasador *58*
5.4.3 Forma y alcance de la tasación *59*
5.4.4 Revisión de la tasación y determinación del precio de compra *59*
5.4.5 Apelaciones de tasaciones *59*
5.4.6 Apelaciones de tasaciones *60*
5.5. Asesoramiento en materia de vivienda: Clases y sesiones individuales 60
6.0 Precio de oferta inicial escrito y ejecución del contrato 60
6.1 Montos umbral del Programa de Compra Total Estratégica (Asistencia máxima) 60
6.2 Precio de oferta inicial 61
6.3 Oferta escrita 62
6.4 Adjudicaciones de incentivo 64
7.0 Cierre de la propiedad 64
7.1 Precierre 64
7.2 Preparación para el cierre 64
7.2.1 Desocupación de la propiedad, inspección de desocupación y aseguramiento de la propiedad 65
7.2.2 Reubicación de inquilinos antes del cierre en virtud de la URA 65
7.2.3 Solicitudes de retiro de fondos 66
7.3 Documentos de cierre, cierre y poscierre 66
7.4 Depósito en garantía y desembolso 67
7.5 Restricciones de la escritura 67
7.6 Finalización por parte del solicitante 67
8.0 Responsabilidades posteriores al cierre 68
8.1 Costos de disposición de la propiedad (mantenimiento) 68

8.2 Demolición 68
9.0 Disposición de la propiedad 68
9.1 Disposición de las propiedades de "Compra Total Estratégica" 68
10.0 Requisitos administrativos y gestión del programa 69
10.1 Retención y acceso a los registros 69
10.2 Requisitos de mantenimiento de registros del Programa de Compra Total Estratégica 70
10.2.1 Gestión de registros: NCORR 70
10.2.2 Gestión de registros: Solicitantes del Programa de Compra Total Estratégica 70
10.3 Cambios en la política del programa 70
10.4 Panel de excepciones 70
10.5 Control de calidad y cumplimiento del Programa 71
10.6 Fraude, despilfarro y abuso 71
11.0 Acrónimos y definiciones 72
Apéndice A: Pautas de ocupación del incentivo para vivienda de alquiler 73

1.0 Introducción y visión general del Programa de Compra Total Estratégica de Carolina del Norte

1.1 INTRODUCCIÓN AL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) ha puesto en marcha el Programa de Compra Total Estratégica para proporcionar medidas de mitigación eficaces y completas que protegerán a los residentes y a las propiedades de futuros daños relacionados con las tormentas. El *Manual del Programa de Compra Total Estratégica* tiene como objetivo proporcionar orientación para la aplicación del programa, que se financia principalmente con fondos de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para mitigación (CDBG-MIT) asignados al estado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD). Sin embargo, es posible que las actividades de asesoramiento en materia de vivienda y los costos futuros del programa se financien con fondos de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR).

El programa se implementará de acuerdo con todos los requisitos del HUD, incluyendo, entre otros, los requisitos de compra total, tal y como se describen en los siguientes Avisos del Registro Federal y las leyes públicas correspondientes. A veces, los Avisos del Registro Federal incorporan requisitos publicados en avisos anteriores. En estos casos, NCORR también sigue los avisos previos aplicables.

Tabla 1: Registros federales y leyes públicas que rigen la administración de fondos de recuperación de desastres asignados por el HUD

Registro Federal	Ley pública, requisito	Desastre(s) declarado(s) por el presidente	Propósito	Financiación
84 FR 45838, 8/30/2019 "Aviso principal de CDBG-MIT"	115-123	Mitigación: Matthew y Florence	Mitigación, exenciones 414 y 104 d)	$168,067,000
85 FR 60821, 9/28/2020 "Aviso Omni 2020"	115-123	Actividades de mitigación	Rigen las regulaciones de Duplicación de beneficios (DOB), requisitos de enmienda sustancial	--
86 FR 561, 1/06/2021	116-20	Mitigación: Matthew y Florence	Asignación de fondos	$34,619,000
87 FR 36869, "Aviso Omni 2022" 6/21/2022	115-123, 116-20	Actividades de mitigación	Clarificación sobre la exención de una vivienda por otra del programa CDBG-MIT y las propiedades dañadas	--
82 FR 5591, 1/18/2017	114-254	Matthew	Asignación de fondos	$198,553,000
81 FR 83254, 11/21/2016	114-223	Matthew	Requisitos del programa	--
82 FR 36812, 8/07/2017	115-31	Matthew	Asignación de fondos, requisitos del Plan de acción, nuevo objetivo nacional para la	$37,976,000

Registro Federal	Ley pública, requisito	Desastre(s) declarado(s) por el presidente	Propósito	Financiación
			Compra total estratégica	
84 FR 28836, 6/20/2019	Sección 312 de la Ley Stafford, subparte E del 2 CFR parte 200	Todos	DOB, nuevas normas de préstamos subvencionados	--
85 FR 4681, 1/27/2020	115-254 y 116-20	Florence (y Matthew para las MID)	Asignaciones de fondos, exención 414	$336,521,000 y $206,123,000
83 FR 40314, 8/14/2018	NC	Florence	Exención de la Sección 414, condiciones para mitigar el riesgo, período de asequibilidad, etc.	--
83 FR 5850, 2/09/2018	NC	Florence	Requisitos del Plan de acción para Florence en relación con la planificación, LMB y LMHI	--
84 FR 4842, 2/19/2019	NC	Matthew	La exención de la Sección 414 para las tormentas de 2016 se modificó posteriormente	--
85 FR 60821, 9/28/2020	114-254, 114-223, 115-31, 115-123, 116-20	Matthew, Florence, Mitigación	Las enmiendas de la DOB en los Planes de acción (AP), las enmiendas sustanciales de CDBG-MIT al AP no requieren de una audiencia pública	--

Además, se evaluará a los arrendatarios que residan en propiedades de Compra total estratégica para determinar su elegibilidad como personas desplazadas en virtud de la *Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su forma enmendada* (URA) y la exención aplicable de la Sección 414 de la Ley Stafford, opción b., como se establece en 85 FR 4681 y 84 FR 45838. La exención se aplica a las actividades de adquisición y demolición de bienes inmuebles, que son dos actividades que se realizan en el marco del Programa de Compra Total Estratégica. En virtud de la opción b. de ese aviso, los beneficios de la URA se ponen a disposición de las personas elegibles en función de la fecha de inicio del programa, que se produjo más de un año después de los desastres declarados por el presidente. Por lo tanto, debido a que los fondos federales no estaban disponibles y/o el programa no había comenzado por más de un año después de los eventos calificados de tormentas, la fecha de inicio para la elegibilidad en virtud de la URA es la fecha de lanzamiento del programa indicada en la Sección 2.4. Las determinaciones de elegibilidad de la URA para inquilinos y la asistencia para la reubicación se proporcionarán de acuerdo con el ***Manual de políticas de la Ley Uniforme para Reubicación de la NCORR (URA)***.

El propósito del Programa de Compra Total Estratégica es reducir el riesgo de futuros daños por tormentas para la vida y las propiedades y satisfacer las necesidades de recuperación aún no satisfechas causadas por el desastre del 8 de octubre de 2016, el huracán Matthew, y el desastre del 14 de septiembre de 2018, el huracán Florence, y, según corresponda, cualquier desastre declarado por el presidente en el que se proporcionen fondos de los programas CDBG-DR o CDBG-MIT al estado (nótese

que, a efectos de este manual, un desastre declarado por el presidente se refiere a un desastre en el que se proporcionan fondos del programa CDBG-DR o CDBG-MIT y no incluye todos los desastres declarados). El programa ofrece la compra total como un servicio de mitigación cuando las necesidades de la comunidad no fueron satisfechas a través de FEMA, seguros privados, préstamos u otras fuentes de financiación. Para satisfacer adecuadamente estas necesidades y asegurar la coherencia con los programas aprobados, el Programa de Compra Total Estratégica se basará en otros esfuerzos federales y estatales de mitigación e inversión en la recuperación cuando sea posible y práctico.

La publicación de 87 FR 36869 aclaró aún más el uso previsto de los fondos del programa CDBG-MIT, que deben "utilizarse para abordar los riesgos actuales y futuros con el fin de reducir el impacto de futuros desastres". Estos reglamentos establecen que las actividades del programa CDBG-MIT no requieren que una propiedad tenga daños por un desastre específico. Cada Área de reducción de riesgo de desastres (DRRA, también conocida como Zona de compra total) elegida por la NCORR se basa en su potencial de mitigación contra futuros daños relacionados con las tormentas, y por lo tanto el Programa de Compra Total Estratégica no requiere que se demuestren daños por tormenta de las propiedades individuales. De acuerdo con los reglamentos, la actividad de compra total está permitida como medida de mitigación en el marco del programa CDBG-MIT, ya que implica la eliminación de unidades de vivienda con el fin de trasladar a las personas y a los bienes fuera de peligro en zonas ya identificadas como afectadas debido a los impactos de desastres anteriores y a la probabilidad de que se produzcan desastres en el futuro.

1.2 ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA

La NCORR es una oficina del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte (NCDPS). La NCORR es el administrador de los fondos de las subvenciones CDBG-DR y CDBG-MIT que proporcionan financiación para los programas de recuperación tras desastres gestionados por la NCORR, incluido el Programa de Compra Total Estratégica.

Como administrador, la NCORR debe asegurarse de que sus programas y gastos cumplan con las regulaciones del HUD. Las actividades del programa de recuperación de la NCORR pueden ser llevadas a cabo por el personal o los agentes de la agencia, incluidos los contratistas de entrega, los tasadores, los encargados de demolición y contratistas, entre otros. La NCORR también firmará acuerdos de cooperación[1] o acuerdos similares con unidades de gobiernos locales generales (UGLG) (u otros) que serán los destinatarios de las propiedades de Compra Total Estratégica y serán responsables de garantizar que los terrenos se mantengan y se conserven como espacios abiertos a perpetuidad.

1.3 RESUMEN DEL MANUAL

Este manual está diseñado para delinear las políticas clave del Programa de Compra Total Estratégica y los procedimientos importantes. Las políticas descritas en este manual son los principios rectores, o dogmas, del Programa de Compra Total Estratégica. La NCORR, sus agentes y los Receptores de las

[1] Un Acuerdo de cooperación es un instrumento legal entre la NCORR y cada Receptor de la propiedad de compra total (el "BPR") utilizado para facilitar la transferencia de propiedades de los Participantes del Programa al BPR y que impone ciertos términos y condiciones al BPR para mantener las propiedades a perpetuidad y evitar la reurbanización. Cada Acuerdo de cooperación identifica todas las propiedades elegibles para el Programa que pueden ser transferidas al BPR parte de ese acuerdo.

propiedades de compra total (BPR) utilizarán estas políticas para dirigir el funcionamiento del Programa de Compra Total Estratégica.

Este manual pretende servir como recurso para el personal, los residentes afectados de Carolina del Norte y otras partes interesadas en las políticas que guían el funcionamiento del Programa de Compra Total Estratégica, incluyendo información básica sobre la elegibilidad para el programa, los tipos de asistencia que se ofrecen y los requisitos del programa. Específicamente, este manual describe:

- Los elementos del Programa requeridos por la entidad de financiación, HUD;
- Los criterios de elegibilidad de los solicitantes;
- Las prioridades del programa, incluyendo las áreas a las que servirá;
- Los procesos básicos del programa;
- Cómo se tasarán las propiedades y cómo el programa calcula un precio de oferta; y
- Plazos requeridos (Nota: el programa puede ampliar los plazos de los solicitantes por una causa razonable. Los motivos de la prórroga se incluirán en el expediente del solicitante).

En el sitio web de la NCORR (www.rebuild.nc.gov/Buyout) también se puede consultar un breve resumen del Programa de Compra Total Estratégica para ayudar a los solicitantes a comprender los beneficios, los criterios de elegibilidad y otros aspectos del programa.

1.3.1 Definiciones del programa

En la Sección 11.2 que figura a continuación se incluye una lista de definiciones y siglas que son relevantes para el Programa de Compra Total Estratégica.

En este manual, se utiliza “el programa” para referirnos al Programa de Compra Total Estratégica.

Cuando en el manual se utiliza la palabra "adquisición", se entiende en el sentido genérico de la compra de propiedades, de acuerdo con los requisitos asociados en los reglamentos federales. Esto no se refiere a las actividades comprendidas en la definición del HUD de un Programa de Adquisición de CDBG-DR o CDBG-MIT.

Participantes del programa no es lo mismo que solicitantes del programa. Los solicitantes del programa son personas que han solicitado el Programa de Compra Total Estratégica pero que aún no han llegado al cierre para vender su propiedad. Por el contrario, los participantes del programa se definen como propietarios elegibles que vendieron su propiedad bajo el Programa de Compra Total Estratégica.

1.4 SITIO WEB DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Muchos documentos del programa se pueden encontrar en el sitio web de la NCORR del Programa de Compra Total Estratégica, al que se puede acceder en: www.rebuild.nc.gov/Buyout. El sitio web proporciona acceso a los mapas aprobados del Área de Reducción del Riesgo ante Desastres (DRRA) que muestran las áreas elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica, así como a este manual (y a cualquier actualización) y a otra información relevante.

1.5 OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Los objetivos generales del Programa de Compra Total Estratégica son:

- Mantener a los residentes y a las propiedades a salvo de daños por futuros eventos relacionados con tormentas (que podrían predecirse razonablemente en base a eventos pasados de huracanes e inundaciones).
- Asegurar que los enfoques del Programa de Compra Total Estratégica se apliquen estratégicamente en la mayor medida posible y de forma práctica.
- Permitir la posterior adquisición de viviendas en áreas de riesgo reducido mediante la concesión de incentivos monetarios.
- Utilizar eficazmente los fondos gubernamentales dedicados a la recuperación de desastres mediante la aplicación de estrategias de mitigación permanentes que reduzcan o eliminen la necesidad de asistencia federal posterior en caso de desastre.

La participación de los propietarios en el Programa de Compra Total Estratégica es totalmente voluntaria.

1.6 CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS, REQUISITOS Y PRIORIDADES NACIONALES

Todas las actividades de Compra total estratégica de NCORR financiadas con fondos federales deben cumplir uno de los objetivos nacionales, tal y como se requiere en el estatuto de autorización de los programas CDBG-DR/CDBG-MIT.

Las actividades propuestas para el Programa de Compra Total Estratégica pueden abordar los objetivos nacionales beneficiando a los hogares de ingresos bajos y moderados con un ingreso igual o inferior al 80 % del Ingreso medio del área (AMI), y de Necesidad urgente para los propietarios con ingresos superiores al 80 % del AMI. Para garantizar que el programa cumple con el requisito federal de que el 50% de los fondos del programa CDBG-MIT beneficie a personas con ingresos bajos a moderados (LMI), el Programa de Compra Total Estratégica dará prioridad a las personas con LMI a través de la selección de sus Áreas de reducción del riesgo ante desastres (DRRA).

El Programa de Compra Total Estratégica proporcionará fondos para la compra de propiedades elegibles al Valor justo de mercado actual y ofrecerá incentivos a los participantes elegibles. Las regulaciones del HUD[2] establecen que los programas de compra total que proveen incentivos monetarios también pueden cumplir con los objetivos nacionales. Por lo tanto, el Programa de Compra Total Estratégica planea cumplir los requisitos de los objetivos nacionales en el marco de las siguientes actividades y códigos de objetivos nacionales:

- Ingresos bajos a moderados (LMI): actividades que benefician a personas con ingresos bajos y moderados, como proporcionar un beneficio de área a una área con LMI, establecer beneficios a una clientela limitada o una vivienda para personas y hogares con LMI.
- Viviendas para personas de ingresos bajos/moderados (LMH): proporcionar fondos para la compra de propiedades elegibles de los hogares LMI que resultarán en una nueva situación de vivienda residencial permanente (véase la Sección 6.1 para una lista de posibles fondos que pueden proporcionarse en una compra del Programa de Compra Total Estratégica).
- Incentivo para viviendas para personas de ingresos bajos/moderados (LMHI): cuando se proporciona un incentivo monetario para una vivienda comprada a un hogar LMI para asegurar

[2] 82 FR 36812 (7 de agosto de 2018) para el huracán Matthew, 83 FR 5850 (9 de febrero de 2018) para el huracán Florence, y 84 FR 45866 (30 de agosto de 2019) para los fondos de mitigación.

que la familia se traslade a un área de menor riesgo (véase la Sección 2.3 para más información sobre los incentivos).

- Mitigación de necesidad urgente (UNM): proporcionar financiación para la compra de propiedades elegibles al Valor justo de mercado actual de propietarios cuyos ingresos del hogar superan el umbral del 80% para LMI. Este código también se usará para el incentivo de Igualación del pago del anticipo cuando se proporcione a los participantes elegibles del programa con ingresos familiares del 80 % al 120 %. La utilización de este objetivo nacional para el uso de fondos de CDBG-MIT en el Programa de Compra Total Estratégica aborda los riesgos actuales y futuros de inundaciones y tormentas en las áreas MID al permitirles a los dueños de propiedades reubicarse de áreas que se identificaron como de alto riesgo. Estas reubicaciones darán lugar a una reducción medible y verificable de la pérdida de vida y bienes debido a que los propietarios tendrán la oportunidad de mudarse a áreas más seguras, y las propiedades desocupadas se despejarán se mantendrán como espacios verdes, lo que reducirá la carga en los recursos vitales locales durante eventos de tormentas e inundaciones.

1.7 RESUMEN DEL DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

El Programa de Compra Total Estratégica centrará sus actividades en los condados más afectados y desfavorecidos (MID), tal como los define el HUD (véase la Sección 1.8), y en los MID definidos por el estado, tal como los determina la NCORR. La Compra total estratégica se centra en las Áreas de reducción del riesgo ante desastres (DRRA)/zonas de compra total que se ha determinado que corren riesgo de sufrir futuras inundaciones (véase la Sección 1.9). El programa adquiere propiedades situadas en DRRA. Una vez adquiridas, estas propiedades serán mantenidas por los gobiernos locales como espacios abiertos que también podrán utilizarse con fines recreativos o de llanura aluvial natural. El programa puede ampliarse a otros lugares o para satisfacer otras prioridades, según lo permita la financiación.

1.7.1 Programa voluntario

La participación de los propietarios en el Programa de Compra Total Estratégica (SBP) es totalmente voluntaria. Si se hace una Oferta inicial por escrito al dueño de una propiedad, se le informará por escrito de que puede rechazar la oferta y NCORR no tomará ninguna otra medida para adquirir la propiedad. El propietario que presente una solicitud de Compra Total Estratégica puede retirar su solicitud en cualquier momento antes del cierre.

NCORR no utilizará el poder de derecho de expropiación para adquirir propiedades en virtud de su Programa de Compra Total Estratégica. Si bien NCORR no tiene autoridad directa para iniciar trámites de derecho de expropiación, este podría solicitar al Departamento de Administración que ejecute el derecho de expropiación en su nombre. Sin embargo, NCORR no tiene la intención de utilizar la autoridad de derecho de expropiación del Estado. El Programa de Compra Total Estratégica de NCORR cumple con los cuatro criterios de un programa voluntario según las regulaciones federales de 49 CFR § 24.101(b)(1) (i-iv) que se indican a continuación:

- No es necesario adquirir ningún lugar o propiedad específicos, aunque la agencia puede limitar su búsqueda de lugares alternativos a un área geográfica general. Cuando una agencia desee comprar más de un lugar dentro de un área geográfica general sobre esta base, todos los propietarios deben recibir un trato similar. (Véase el Apéndice A, 49 CFR § 24.101(b)(1)(i)).

Respuesta de NCORR: NCORR implementará su Programa de Compra Total Estratégica dentro de las DRRA identificadas como áreas en riesgo de sufrir futuros daños por tormentas. No se han identificado lugares o propiedades específicos para la compra en el marco del Programa de Compra Total Estratégica. El programa ofrecerá adquirir propiedades en las DRRA de propietarios elegibles en base al Valor justo de mercado actual (CMV) tasado. La Oferta inicial, basada en el CMV, se ofrecerá a todos los solicitantes elegibles; por lo tanto, se trata equitativamente a los solicitantes.

- La propiedad que se va a adquirir no forma parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada en la que se vaya a adquirir la totalidad o una parte sustancial de las propiedades del área en un plazo determinado.

  Respuesta de NCORR: Las propiedades adquiridas a través del Programa de Compra Total Estratégica no forman parte de un proyecto de desarrollo designado o planificado que deba adquirirse en un plazo determinado, como sería el caso si la adquisición se realizara mediante el derecho de expropiación. La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria.

- La agencia no adquirirá la propiedad si las negociaciones no dan lugar a un acuerdo amistoso, y se informará al propietario por escrito.

  Respuesta de NCORR: Todas las ofertas de compra total de propiedades de los participantes se harán por escrito y se basarán en una tasación al Valor justo de mercado actual de la propiedad. Debido a que el Programa de Compra Total Estratégica es voluntario, los propietarios serán informados por escrito de que pueden rechazar la Oferta inicial de NCORR para comprar la propiedad o retirarse voluntariamente del programa en cualquier momento antes del cierre. Si un propietario rechaza la Oferta inicial o se retira del programa, NCORR no continuará con la compra de la propiedad.

- La agencia informará al propietario por escrito de lo que cree que es el valor de mercado de la propiedad. (Véase el Apéndice A, 49 CFR § 24.101(b)(1)(iv) y (2)(ii)).

  Respuesta de NCORR: NCORR proporcionará a todos los participantes del Programa de Compra Total una tasación que indicará el Valor justo de mercado actual de su propiedad sobre el cual se hará cualquier oferta para comprar la propiedad.

1.8 CONDADOS ELEGIBLES PARA LA COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Las actividades aprobadas en virtud del Programa de Compra Total Estratégica deben calificar como una actividad elegible de acuerdo con las regulaciones federales y abordar los riesgos actuales y futuros de las áreas más afectadas y desfavorecidas (MID) según lo identificado en la Evaluación de las necesidades de mitigación del Plan de Acción de CDBG-MIT.[3] Por lo tanto, para ser elegibles, las propiedades que se compren como parte del Programa de Compra Total Estratégica deben estar ubicadas en uno de los condados elegibles como se muestra en la Tabla 2. La tabla indica cada área afectada por la declaración de desastre de la FEMA, por desastre calificado. Las notas al pie de página indican si el condado fue designado como una de las áreas "más afectadas y desfavorecidas (MID)" por

[3] 84 FR 45840 (8/30/2019), II. B.

el HUD y/o el estado. Si no se indica ninguna tormenta específica, se considera que la zona está afectada tanto por el huracán Matthew como por Florence. El programa determina el “evento calificado” para las áreas afectadas por ambas tormentas (ver información en la Sección 2.1.1.). Las Áreas de reducción del riesgo ante desastres (DRRA) identificadas por NCORR estarán ubicadas dentro de áreas MID y condados elegibles definidos por el HUD o el Estado, de manera que se garantice que los umbrales de gastos cumplan los requisitos reglamentarios.

Tabla 2: Condados elegibles para CDBG-DR/CDBG-MIT

Condado	
Alamance County (Florence solamente)	Lee County
Alleghany County (Florence solamente)	Lenoir County†
Ashe County (Florence solamente)	Madison County (Florence solamente)
Anson County	Martin County (Matthew solamente)
Beaufort County†	McDowell County (Florence solamente)
Bertie County	Montgomery County
Bladen County***	Moore County
Brunswick County**	Nash County (Matthew solamente)
Cabarrus County (Florence solamente)	New Hanover County**
Camden County (Matthew solamente)	Northampton County (Matthew solamente)
Carteret County**	Onslow County**
Chatham County	Orange County (Florence solamente)
Chowan County (Matthew solamente)	Pamlico County**
Columbus County***	Pasquotank County (Matthew solamente)
Craven County**	Pender County**
Cumberland County***	Perquimans County (Matthew solamente)
Currituck County (Matthew solamente)	Person County (Florence solamente)
Dare County†	Pitt County†
Davidson County (Florence solamente)	Polk County (Florence solamente)
Duplin County**	Randolph County (Florence solamente)
Durham County (Florence solamente)	Richmond County
Edgecombe County* (Matthew solamente)	Robeson County***
Franklin County (Matthew solamente)	Rowan County (Florence solamente)
Gates County (Matthew solamente)	Sampson County†
Granville County (Florence solamente)	Scotland County**
Greene County	Stanly County (Florence solamente)
Guilford County (Florence solamente)	Tyrrell County
Halifax County (Matthew solamente)	Union County (Florence solamente)
Harnett County†	Wake County (Matthew solamente)
Hertford County (Matthew solamente)	Warren County (Matthew solamente
Hoke County	Washington County (Matthew solamente)
Hyde County	Wayne County*
Johnston County†	Wilson County
Jones County**	Yancey County (Florence solamente)

* Denota un condado definido por el HUD como uno de los más afectados y desfavorecidos (los condados de Bladen y Columbus se añadieron el 2 de junio de 2019) para el huracán Matthew

** Denota un condado definido por el HUD como uno de los más afectados por el huracán Florence.

*** Denota un condado definido por el HUD como uno de los más afectados por el huracán Matthew y el huracán Florence.

†Denota un condado identificado por el Estado como uno de los más afectados. Las MID identificadas por el Estado no cuentan para el requisito de gasto del 50% (para CDBG-MIT) o del 80% (para CDBG-DR) establecido en los Aviso(s) del Registro Federal para las áreas MID.

1.9 ÁREAS PRIORITARIAS: ÁREAS DE REDUCCIÓN DEL RIESGO ANTE DESASTRES Y ZONAS DE COMPRA TOTAL

Para ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica, los solicitantes deben cumplir con todos los criterios de elegibilidad, incluyendo la elegibilidad geográfica. Uno de los criterios de elegibilidad es el requisito de que la propiedad que se vaya a comprar esté físicamente situada en un Área de reducción del riesgo de desastres (DRRA) en el momento de la solicitud. NCORR establece la ubicación física en la DRRA basándose en los datos de la parcela del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria. Las DRRA (también conocidas como Zonas de compra total) se establecen en base a los datos que indican que estas áreas están en riesgo de sufrir daños futuros relacionados con tormentas. El Programa de Compra Total Estratégica se llevará a cabo en las DRRA para mitigar el riesgo de pérdida de vidas y bienes debido a los daños futuros previstos. Si quedan fondos después de asistir a los solicitantes ubicados dentro de las DRRA, el programa ayudará a las propiedades elegibles cuando la estructura esté ubicada en un cauce de alivio, de acuerdo con el Mapa de tasas del seguro contra inundaciones (FIRM) existente o preliminar de FEMA, el que sea más reciente.

De conformidad con las actividades de divulgación descritas en la Sección 1.10, antes de establecer y finalizar las DRRA, el personal de NCORR consultará con las unidades de gobierno local general (UGLG) y el público para examinar las DRRA. Los mapas que indican la ubicación y los límites de las DRRA finalizados se publicarán en el sitio web de NCORR después de que la UGLG celebre el acuerdo de cooperación.

Criterios de selección de las DRRA. NCORR aplica los siguientes criterios para designar una DRRA:

- **Necesidad de mitigar los daños futuros relacionados con tormentas**. Las DRRA preliminares se seleccionaron en base a los datos que indicaban que es probable que estas áreas experimenten daños posteriores y repetidos por tormentas, incluso inundaciones. Un área situada dentro de un cauce de alivio designado por la FEMA o en la zona A, AE, AO, AH, A1 - A30, A99, AR, V, VE o V1 - V30 en un FIRM existente o preliminar y/o la existencia de datos sobre inundaciones (como imágenes o fotografías satelitales), indica que es vulnerable a inundaciones posteriores.

  Las regulaciones del HUD también permiten el establecimiento de las DRRA en áreas que se encuentran en riesgo de sufrir daños por tormentas en el futuro, como inundaciones, aunque esas áreas no estén situadas dentro de una llanura aluvial, como se muestra en un Mapa de tasas de seguro contra inundaciones de la FEMA. Las DRRA actuales están ubicadas predominantemente en áreas de llanuras aluviales. Las propiedades dentro de las DRRA ubicadas fuera de la llanura aluvial se incluyen para: mitigar el riesgo de futuros daños por tormentas; asegurar la integridad del vecindario, el área o la manzana; y cumplir con la guía del HUD para evitar circunstancias en las que las parcelas que no pudieron comprarse a través de la Compra Total Estratégica permanezcan junto a las parcelas que han sido compradas a través del Programa de Compra Total Estratégica (es decir, para evitar el "damero"). NCORR también ha establecido DRRA en áreas fuera de la llanura aluvial de 100 años donde las comunidades locales han establecido que las propiedades corren un riesgo importante de inundaciones futuras;

- **Priorización de LMI**. Además, el programa da prioridad a las áreas de riesgo pobladas por hogares LMI. Por lo tanto, todas las DRRA tendrán una población de no menos del 40% de LMI según los datos del censo de la Encuesta de la Comunidad Estadounidense (ACS), a menos que:
    - La DRRA esté dentro de un grupo de bloques censales que no sea inferior al 30% de LMI, pero esté adyacente a un grupo de bloques que sea un 51% de LMI o mayor; o
    - La DRRA sea propuesta por la comunidad local, en cuyo caso no puede ser inferior al 30% de LMI, basándose en los datos por grupo de bloques censales O información proporcionada por apoyos comunitarios locales que indica que es superior al 30% de LMI, contrariamente a los datos del censo.

  El programa supervisará los gastos para asegurar que cumplimos con los requisitos del umbral de LMI del HUD y ajustará la política en consecuencia si el/los umbral(es) no se cumplen.

- **Criterios adicionales.** Al designar una DRRA pueden aplicarse criterios adicionales, incluida la existencia de uno o más de los siguientes factores:
    - Factor 1: Lugar en el que se han producido daños repetitivos y en el que se podrían prever razonablemente futuros daños por tormentas, como indica la presencia de datos de pérdidas repetitivas y pérdidas repetitivas severas de la FEMA[4].
    - Factor 2: Lugares en los que hay o habrá otras inversiones gubernamentales para la recuperación de desastres y/o en los que la prevalencia de datos indica la necesidad de asistencia para la mitigación. Esto incluye aquellas áreas donde ha habido subvenciones del Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos (HMGP) de la FEMA para la adquisición y solicitudes de adquisición no financiadas, así como subvenciones para la elevación y la reconstrucción.
    - Factor 3: Identificación de áreas por parte de los gobiernos locales sobre la base de los conocimientos y datos locales relativos a las inundaciones, los llamados de asistencia debido a las inundaciones y otras consideraciones locales cuando dichas áreas por lo general también coinciden con los factores enumerados anteriormente, y luego de la revisión y aprobación de NCORR.

En caso de que se disponga de fondos adicionales o si hay fondos residuales del programa después de atender a las áreas, las propiedades y los solicitantes que tengan prioridad, se puede ampliar el programa para que incluya las propiedades en causes de alivio, DRRA adicionales y/o tipos de propiedades adicionales.

---

[4] **Edificio con pérdidas repetitivas severas.** Cualquier edificio que:

1. Está cubierto por una póliza estándar de seguro contra inundaciones disponible con este título; y
2. Ha sufrido daños por inundaciones, por lo que: (a.) Se han efectuado 4 o más pagos de reclamaciones separadas en virtud de una póliza estándar de seguro contra inundaciones emitida de conformidad con el presente título, y el monto de cada una de esas reclamaciones es superior a $5,000 y el monto total de esos pagos de reclamaciones supera los $20,000; o (b.) Se han efectuado al menos 2 pagos de reclamaciones separadas en virtud de una póliza estándar de seguro contra inundaciones, y el monto total de esos pagos de reclamaciones supera el valor justo de mercado del edificio asegurado el día anterior a cada pérdida.

Estructura con pérdidas repetitivas. Una estructura asegurada por el NFIP que ha tenido al menos 2 pérdidas por inundaciones pagadas de más de $1,000 cada una en cualquier período de 10 años desde 1978.

Fuente: https://www.fema.gov/flood-insurance/terminology-index

1.10 PROCESO DE DIVULGACIÓN Y CONSULTA PÚBLICA

La NCORR, que es la agencia que administra el Programa de Compra Total Estratégica, está comprometida con promover la vivienda justa a través de actividades afirmativas establecidas de marketing y difusión. Como beneficiaria de fondos de recuperación de desastres del HUD, NCORR debe tomar medidas de conformidad con la Ley de vivienda justa de 1968 para reducir las disparidades en términos de elección, acceso y oportunidades de vivienda en base a las clases protegidas (es decir, raza, color, religión, situación familiar, sexo, nacionalidad o discapacidad). Para lograr ese objetivo, la NCORR se asegurará de que sus esfuerzos de divulgación, comunicación y participación pública sean exhaustivos y se realicen a través de diversos medios para llegar al máximo número de solicitantes potenciales que posean propiedades dentro de las DRRA.

1.10.1 Gobierno local/consulta pública

El HUD exige que los beneficiarios/administradores de CDBG-DR que implementan un programa de compra total consulten con unidades del gobierno local general. Para el Programa de Compra Total Estratégica es posible que esto implique el siguiente proceso, que se modificará según sea necesario:

- El programa identificará las DRRA preliminares. Se elaborarán mapas de las DRRA con límites claros para la participación en el programa. Se enviarán los mapas de las DRRA a las agencias gubernamentales locales pertinentes para que los revisen, debatan y proporcionen comentarios. Se realizará por lo menos una reunión con funcionarios del gobierno para analizar las áreas propuestas, discutir el Programa de Compra Total Estratégica, y recibir comentarios.
- El Programa también consultará con el público al designar las DRRA. El programa también captará la participación del público a través de esfuerzos de divulgación pública, que pueden incluir una reunión en persona, una reunión virtual, una campaña de correo u otros esfuerzos, según sea apropiado. Los objetivos de las actividades de divulgación son asegurar que todos los solicitantes potencialmente elegibles conozcan la oportunidad de solicitar el Programa de Compra Total Estratégica y maximizar la participación en el mismo.
- A través de estos esfuerzos de divulgación se comunicará una descripción del programa y sus criterios de elegibilidad, el área DRRA, los requisitos y beneficios del programa, y cómo ponerse en contacto con el programa. El material de difusión indicará claramente a los posibles beneficiarios ***que la participación en el Programa de Compra Total Estratégica es voluntaria.***
- Los esfuerzos de divulgación empleados serán coherentes con las políticas del Estado y de la agencia en relación con las restricciones de COVID-19, según corresponda.
- Después de reunirse con los funcionarios del gobierno y participar en un esfuerzo de divulgación pública, el programa considerará la(s) DRRA como finalizadas y comenzará a aceptar solicitudes. Una vez que se hayan seleccionado los lugares de las DRRA, el programa publicará en su sitio web el mapa de cada DRRA que indica los límites del área.

En general, el programa comunicará información sobre el programa y las reuniones públicas a través de la UGLG, las organizaciones comunitarias, las redes sociales, comunicaciones por correo y/o los medios de comunicación. En caso de que pudiese haber dueños de propiedades elegibles que se hayan mudado del área debido a daños por tormentas, se hará todo lo posible para encontrarlos y notificarles acerca de la disponibilidad del programa. La comunicación del programa incluirá algunos o todos los métodos siguientes, según sea apropiado y necesario para el área a la que se presta el servicio:

- Anuncios en medios informativos locales, como periódicos y medios de difusión que brinden un acceso único a personas que se consideren miembros de una clase protegida de conformidad con la Ley de vivienda justa o tengan un dominio limitado del inglés (LEP).
- Folletos informativos que publicitan el programa.
- Distribución de folletos informativos a través de agencias gubernamentales, la comunidad religiosa, escuelas, organizaciones públicas o sin fines de lucro y otros grupos comunitarios, o directamente a la propiedad/propietario dentro de una DRRA.
- Uso de redes sociales como Facebook y Twitter, cuando corresponda.

Las actividades de difusión también podrán incluir campañas puerta a puerta y esfuerzos especiales para comunicarse con poblaciones a las que es difícil llegar, como personas mayores, personas con discapacidades o poblaciones con un dominio limitado del inglés. Si se realiza un evento para obtener opiniones a nivel local, se seleccionará un lugar que se considere central para la comunidad para realizar la reunión. Tanto la ubicación como el edificio en el que se va a realizar la reunión serán accesibles de conformidad con los requisitos de la Sección 504 y la Ley de estadounidenses con discapacidades. El programa proporcionará adaptaciones razonables cuando se soliciten con una antelación razonable. Se harán esfuerzos para garantizar que los ciudadanos tengan un acceso equitativo a los servicios del programa, tal y como exige la Sección 504 y la Ley de Equidad de Vivienda. Todos los esfuerzos de divulgación se realizarán de conformidad con el ***Plan de Participación Ciudadana*** de NCORR.

Además, el HUD ha exigido que el 50% de los fondos de la CDBG-MIT y el 70% de los fondos de la CDBG-DR se gasten en asistir a hogares cuyos ingresos se encuentren en el 80% o por debajo del ingreso medio del área (AMI). Para garantizar que todos los programas de la NCORR atiendan a estos ciudadanos, se tomarán las medidas oportunas para identificar las DRRA en las áreas en riesgo con un porcentaje significativo de ciudadanos de ingresos bajos y moderados y para garantizar que los ciudadanos de ingresos bajos y moderados conozcan la disponibilidad del Programa de Compra Total Estratégica a través de los esfuerzos de divulgación descritos anteriormente.

Por último, la NCORR ha creado un Comité de Asesoría Ciudadana de acuerdo con los requisitos reglamentarios. La primera reunión se celebró en junio de 2022. El propósito del comité es solicitar y responder a los comentarios y aportaciones del público en relación con las actividades de mitigación de la NCORR y servir de foro público permanente para informar sobre los proyectos y programas de la CDBG-MIT.

1.11 DOMINIO LIMITADO DEL INGLÉS (LEP)

Como administrador de fondos para la recuperación de desastres del HUD, se le exige a NCORR que garantice un acceso significativo a los servicios, programas y actividades de la agencia para personas que tienen un dominio limitado del inglés (LEP). Desde la admisión al cierre, el personal del Programa de Compra Total Estratégica identificará a los solicitantes que tengan dificultades para hablar o leer en inglés y se asegurará de que estos tengan a su disposición los siguientes servicios de conformidad con el ***Plan de acceso al idioma*** de la NCORR:

- Disponer de un intérprete que traduzca de y al idioma principal de la persona.
- Traducción de los documentos del programa.

Según sea necesario, el personal del programa utilizará 833-ASK-RBNC (833-275-7262) para comunicarse con los solicitantes con LEP.

1.12 ACCESIBILIDAD Y ADAPTACIONES RAZONABLES

El Programa de Compra Total Estratégica estará disponible para todas las personas con necesidades especiales y funcionará de manera que no se discrimine ni se limite el acceso a los servicios y beneficios del programa para personas con discapacidades. Para garantizar que el Programa de Compra Total Estratégica funcione de conformidad con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de rehabilitación de 1973 y la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA), NCORR:

- Proporcionará centros regionales a los que las personas con discapacidad puedan acceder y utilizar fácilmente donde puedan tener interacción con el personal del programa.
- Proporcionará asistencia de comunicación escrita y verbal a los solicitantes con discapacidad o un dominio limitado del inglés, lo que incluye lenguaje de señas, braille, intérpretes, etc.
- Considerará visitas a los hogares de los solicitantes que están confinados en sus casas o que no pueden acceder a un centro regional cuando lo necesitan u otras alternativas similares.
- Proporcionará adaptaciones tan pronto como sea posible a cualquier solicitante o beneficiario con una limitación auditiva, de visibilidad o de movilidad aparente.
- Trabajará con un designado autorizado de un solicitante o miembro del hogar, cuando sea necesario, como aquellos designados con un poder notarial válido o un representante legalmente autorizado.

Todos los servicios enumerados anteriormente se proporcionarán cuando el solicitante o el representante designado lo pida verbalmente o por escrito.

Además, NCORR cumple con los requisitos de la Sección 508 relativos a la accesibilidad a la tecnología electrónica e informática para las personas con discapacidades.

1.13 VIVIENDA JUSTA

La Ley Federal de Vivienda Justa exige que no se excluya a ninguna persona de la participación, se le niegue el beneficio o se le someta a discriminación en ningún programa o actividad relacionados con la vivienda debido a su raza, color, religión, situación familiar, origen nacional, sexo (incluidas la identidad de género y la orientación sexual) o discapacidad. La NCORR y sus contratistas tratarán a todos los solicitantes y participantes de conformidad con la Ley de vivienda justa, los requisitos sobre derechos civiles del Título I de la Ley de vivienda y desarrollo comunitario, la Ley de vivienda justa de Calorina del Norte (Capítulo 41A de los Estatutos generales de Carolina del Norte), y otras leyes relacionadas. NCORR, en cumplimiento de estas leyes, ha establecido medidas que incluyen:

- Actividades y certificación de que sus programas promoverán afirmativamente la vivienda justa;
- Revisión y remediación de las quejas sobre vivienda justa relacionadas con los programas de la NCORR, y remisión de esas quejas al HUD o a otra agencia apropiada si así lo solicita la persona agraviada; y
- Administración de los programas de la NCORR de acuerdo con la Política de vivienda justa de la agencia.

1.14 UNIDAD NO APTA PARA REHABILITACIÓN, SECCIÓN 104(D) EXENCIÓN A LOS REQUISITOS DE REEMPLAZO DE UNA UNIDAD POR OTRA

Las regulaciones del HUD generalmente exigen el reemplazo de una unidad por otra de unidades de vivienda de bajos ingresos asequibles cuando estas se retiran del inventario del área por una actividad

financiada por CDBG-DR/CDBG-MIT, como la demolición. Sin embargo, este requisito de reemplazo se ha suprimido en el caso de las actividades financiadas por CDBG-MIT y CDBG-DR si las viviendas se consideraban no aptas para la rehabilitación (véase en la Sección 11.2 la definición completa de propiedades "no aptas para rehabilitación" de NCORR).

Desde abril de 2020, los programas de la NCORR generalmente ya no proveen la rehabilitación y elevación de propiedades, sino que, en su lugar, proporcionarán la reconstrucción, incluyendo la elevación. Se ha determinado que esta forma de reconstrucción es más rentable que la rehabilitación y elevación de las estructuras dañadas y también es más eficaz como medida de mitigación.

Por consiguiente, los programas de la NCORR no rehabilitarán la propiedad en las DRRA que requieren elevación, pero sí realizarán tareas de reconstrucción, que incluye la elevación si el solicitante participa en el Programa de Recuperación para Propietarios de ReBuild NC y se determina que es elegible[5]. Debido a que las propiedades en las DRRA requerirían elevación para reducir el riesgo de daños futuros por tormentas, estas no son aptas para rehabilitación, aunque la propiedad haya sido comprada en virtud del Programa de Compra Total Estratégica o reconstruida y elevada en el Programa de Recuperación para Propietarios.

2.0 Programa de Compra Total Estratégica

El Programa de Compra Total Estratégica implica la compra de propiedades elegibles ubicadas en áreas afectadas por un desastre declarado por el presidente que han sido identificadas como en riesgo de futuros daños por tormentas e inundaciones. El programa proveerá fondos federales asignados por el HUD para que las propiedades elegibles puedan comprarse de acuerdo a la estructura de oferta descrita en la Sección 6.0.

Los participantes del Programa también pueden ser elegibles para un máximo de dos incentivos del programa, además del precio de compra. Una vez comprado, el bien será propiedad del municipio o condado local y el programa demolerá la estructura comprada y limpiará los escombros. Los terrenos se mantendrán a perpetuidad para espacios pasivos como un parque, un depósito para inundaciones o un área de desbordamiento y no podrán reurbanizarse. Una cláusula restrictiva que se menciona en la escritura asegurará que las propiedades compradas en virtud del Programa de Compra Total Estratégica nunca se reurbanizarán y se mantendrán como espacios verdes a perpetuidad. Como parte del proceso de cierre, la escritura con cláusulas restrictivas se registrará en la oficina del Registro Público del condado en el que se encuentra la propiedad.

2.1 PRIORIDADES DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Los solicitantes priorizados para la Compra Total Estratégica son dueños de propiedades elegibles ubicadas en las DRRA. Los propietarios no necesitarán ocupar la propiedad para poder participar en el programa de compra total; las propiedades de alquiler son tipos de estructura elegibles para la participación. Este programa puede operar las Fases I y II simultáneamente para aumentar la eficacia

[5] La política Nro. 43 de la Junta de control de cambios establece una excepción a la política establecida: "Los solicitantes que hayan completado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la fecha de adopción de la DRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRA".

operativa. No se requiere la ocupación actual del propietario para participar en el programa en la Fase I o en la Fase II.

Fase I: La fase I del Programa de Compra Total Estratégica priorizará la compra de propiedades residenciales y terrenos/lotes vacíos ubicados en las DRRA. Los **terrenos/lotes vacíos** se definen como terrenos que no tenían mejoras o estas eran mínimas en la fecha de cualquiera de los dos eventos de tormenta que cumplen los requisitos (véase la Sección 2.1.1 para obtener información sobre los eventos que cumplen los requisitos, y véase también la *residencia anteriormente en pie* en los tipos de propiedad elegibles en la Sección 3.8). Las **propiedades residenciales** de la fase I se definen como cualquier propiedad en la que el uso es principalmente para fines residenciales para vivir de manera permanente, lo cual no se excluye en la política del programa (como la vivienda pública y la vivienda asequible subvencionada por el gobierno, etc.). Véase la Sección 3.9 para más información sobre los tipos de propiedades no elegibles). Para los propósitos de este programa, hay tres tipos de categorías de propiedad residencial:

- **Propietarios de residencias principales**: Solicitantes que poseían una propiedad a la fecha de la tormenta/evento calificado que era su residencia principal personal, y que todavía son dueños de la propiedad.
- **Segunda vivienda**: se entiende por segunda vivienda una vivienda que no es la residencia principal del propietario, de un inquilino o de cualquier ocupante al momento de la tormenta (o cualquier tormenta, si fue impactada por tanto el huracán Matthew como el Florence) o al momento de solicitar asistencia (84 CFR 45867, 30 de agosto de 2019, V.B.6.) *Los propietarios de segundas viviendas no son elegibles para los incentivos del Programa de Compra Total Estratégica.*
- **Propietarios de viviendas de alquiler**: Solicitantes que poseían una o más propiedades o unidades de alquiler dentro de la DRRA a la fecha de la tormenta/evento calificado, y que todavía son dueños de la(s) propiedad(es), cuando la propiedad era la residencia principal de un inquilino en el momento de la tormenta o de la solicitud. Una propiedad de alquiler es una propiedad para la que el propietario tenía/tiene un acuerdo formal de arrendamiento y/o recibía/recibe el pago del ocupante u ocupantes, conocidos como inquilinos, a cambio de ocupar o utilizar la propiedad a tiempo completo como vivienda residencial.

Fase II: Esta Fase del Programa de Compra Total Estratégica se iniciará siempre y cuando se den una o más de las siguientes circunstancias: se han realizado avances sustanciales en las actividades de la Fase I, se dispone de financiación, el programa puede hacer frente a la mayor carga de trabajo que suponen las solicitudes adicionales, una DRRA es relativamente pequeña, existe una necesidad urgente de poner en marcha las actividades de la Fase II, etc. Para la Fase II, serán elegibles los siguientes tipos de propiedades**: propiedades elegibles adquiridas después del evento calificado y propiedades no residenciales.** Las propiedades no residenciales pueden considerarse caso por caso, pero tienen una prioridad menor que otras propiedades de la fase II. Los factores que se tendrán en cuenta durante esta revisión caso por caso incluyen, entre otros, el costo de adquisición y reubicación (si procede), la disponibilidad de financiación, las preocupaciones medioambientales, la disponibilidad de otros programas y recursos adecuados, etc**.** Las **propiedades no residenciales** son aquellas que se utilizan o se utilizaron para actividades sin fines de lucro, fines comerciales/industriales, o en las que la propiedad se utiliza o se utilizó para generar ingresos de actividades que no son principalmente para proporcionar viviendas residenciales permanentes.

Tamaño de la propiedad. Tenga en cuenta que la elegibilidad de las propiedades de más de cinco acres se considerará caso por caso (véase la Sección 3.8).

Compras Totales Estratégicas por Ubicación. La participación de los propietarios en el Programa de Compra Total Estratégica es voluntaria. Dentro de los límites de este programa voluntario, el programa puede ofrecer la compra de propiedades específicas que no cumplan todos los criterios de elegibilidad cuando sea necesario que el gobierno adquiera dichas propiedades para beneficiar los esfuerzos generales de recuperación local. Los objetivos de esos esfuerzos de compra son: ayudar a la entidad gubernamental propietaria subsiguiente con el mantenimiento de tierras a largo plazo y sus planes de reutilización permitida mediante la compra de propiedades contiguas cuando sea posible; responder a una situación urgente en la que la vida y los bienes estén en peligro; y/o fomentar y aplicar una planificación responsable de la mitigación de manera que sirva a la comunidad en general. El programa puede ofrecer la compra de una propiedad en el marco de una Compra Total Estratégica por Ubicación cuando una propiedad cumple con al menos uno de los siguientes requisitos:

1. Es contigua a una propiedad que participe en el Programa de Compra Total Estratégica, el Programa de la Ley de recuperación de desastres financiado por el Estado, o el Programa de adquisición del Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos (HMGP) de la FEMA ;
2. Es contigua a varias parcelas de tierra vacías existente que pertenecen al gobierno local;
3. Se utiliza para el acceso local de los residentes del área;
4. Propiedad en un cauce de alivio situada en un área donde la unidad de gobierno (es decir, condado, ciudad, etc.) tiene un Acuerdo de cooperación para participar en el Programa de Compra Total Estratégica;
5. Se considera importante para el uso y la gestión de tierras, pero no es un tipo de propiedad que actualmente no es prioridad del programa;
6. Es crítica para el ensamblaje de sitios para el uso de tierras públicas o la planificación de la comunidad;
7. Es crítica para la seguridad y el control del área o del sitio;
8. Es la única o una de las pocas propiedades que quedan con estructuras residenciales en pie;
9. Es la única o una de las pocas propiedades que aún no son de propiedad pública; y/o
10. Es ideal para otros propósitos estratégicos.

Excepciones por dificultades graves. El programa entiende que los huracanes recientes y otros desastres, y las secuelas que estos dejaron, provocaron situaciones insostenibles para muchos habitantes de Carolina del Norte. Por lo tanto, las personas afectadas cuya propiedad se encuentre dentro de una DRRA del HUD o el Estado pero cuya solicitud podría considerarse no elegible debido a las prioridades del programa, podrían justificar la posible asistencia del Programa de Compra Total Estratégica si están experimentando condiciones difíciles, que incluyen, entren otras:

- Graves dificultades financieras como resultado de la tormenta y sus secuelas, o las consecuencias de la pérdida de empleo debido al COVID-19 u otros impactos financieros;
- La adquisición posterior por parte de un miembro de la familia para proporcionar la asistencia necesaria al que era propietario de la vivienda al momento del evento calificado, junto con dificultades financieras; y/o
- Vivir en condiciones de vida inseguras e insalubres como resultado de la tormenta y sus secuelas.

El Panel de excepciones examinará esas situaciones caso por caso analizando las excepciones.

2.1.1 Prioridades del Programa de eventos calificados

El **evento calificado** se refiere al desastre declarado por el presidente que afectó la propiedad del solicitante. Por ejemplo, cuando solo el huracán Florence dañó la propiedad de un solicitante elegible y la propiedad se compra en virtud del Programa de Compra Total Estratégica, el programa considerará al huracán Florence, en lugar del huracán Matthew, como el evento calificado.

Para las propiedades en la Fase I, se requiere que la persona sea titular de la propiedad *a la fecha del evento calificado*. El programa determinará el evento calificado para cada DRRA. Si la propiedad del solicitante se vio afectada por los huracanes Matthew y Florence, el evento calificado es este último.

Si la propiedad de un solicitante se vio afectada por los huracanes Matthew y Florence, el requisito de residencia principal para obtener un incentivo puede cumplirse demostrando que la propiedad fue la residencia principal del solicitante durante cualquiera de los dos eventos de tormenta. El análisis de DOB realizado como parte del proceso de elegibilidad del incentivo se basará en el evento calificado. Por ejemplo, si Florence es el evento calificado, entonces solo se considerará DOB la asistencia para la recuperación de desastres proporcionada al solicitante para Florence. Cualquier financiación recibida para una tormenta anterior, como Matthew en este ejemplo, se considerará No DOB y se restará de la DOB.

2.2 RESUMEN DEL PROGRAMA

En el marco del Programa de Compra Total Estratégica, la NCORR ofrecerá comprar propiedades elegibles en riesgo de futuros daños por tormentas e inundaciones a solicitantes elegibles. Además, los participantes elegibles del programa podrán disponer de hasta dos montos de incentivos.

Para ser elegible para el Programa de Compra Total Estratégica, el solicitante y la propiedad deben cumplir con los criterios de elegibilidad (ver Secciones 3.7 y 3.8 – 3.13). El precio de compra que se ofrecerá se basará en el actual valor justo de mercado (CMV) explicado en las Secciones 6.0 – 6.3. La asistencia máxima del programa de la Sección 6.1 indica el precio máximo CMV de la Compra total estratégica y los incentivos máximos.

2.3 INCENTIVOS DEL PROGRAMA

Requisitos generales de elegibilidad para los incentivos. Además del monto del Precio de oferta inicial (igual al Valor justo de mercado actual tasado) para comprar la propiedad elegible de un solicitante elegible, los solicitantes pueden tener derecho a un máximo de dos incentivos, que son montos adicionales para ayudar al solicitante a obtener una nueva vivienda más segura y asequible.

- Todos los incentivos estarán disponibles solo para los propietarios elegibles que poseían y ocupaban una propiedad elegible como su residencia principal a la fecha de la tormenta y que todavía son dueños de la misma (sin embargo, no se requiere que la propiedad sea su residencia principal ahora). En el caso de que la propiedad del solicitante haya sido afectada por ambas tormentas, la documentación de respaldo debe demostrar que la propiedad se usaba como residencia principal del solicitante a la fecha de cualquiera de las tormentas.

- Los solicitantes deben presentar la documentación de respaldo para cumplir los criterios de residencia principal y otros criterios de elegibilidad de incentivos (véase la Sección 3.7 sobre la elegibilidad de los solicitantes) en el momento de la admisión de la solicitud. Los solicitantes que pidan un incentivo también deben aportar una prueba de residencia principal para la nueva vivienda cuando soliciten el incentivo.
- Solo los solicitantes, no los copropietarios no solicitantes, son elegibles para los incentivos y el pago de los mismos.
- Para ser elegible para los incentivos, la propiedad a la que se traslada el solicitante como su propiedad de reemplazo debe cumplir estos criterios:
    - Estar ubicada en un área de riesgo reducido en el mismo condado que la propiedad de compra total, y
    - Un **área de riesgo reducido** se define como un área en la que la estructura residencial ***no está ubicada*** dentro de un cauce de alivio o zona A, AE, AO, AH, A1 - A30, A99, AR, V, VE, V1 - V30, AR/AO, AR/A1-30, o AR/A designados por la FEMA en mapas de tasas de seguros contra inundaciones (FIRM) actuales o preliminares, o en una DRRA.

Incentivos del Programa de Compra Total Estratégica. Los solicitantes elegibles pueden recibir hasta dos incentivos: ***uno de reducción de riesgos y otro de vivienda asequible (ya sea para alquilar o comprar una vivienda o incentivo de Igualación del pago del anticipo)***. Un solicitante que recibe un incentivo para alquilar una vivienda asequible, por ejemplo, no puede volver más tarde y ser elegible para el incentivo para comprar una vivienda asequible o de Igualación del pago del anticipo. La información general sobre estos incentivos es la siguiente:

- El ***incentivo de reducción de riesgos*** es un incentivo para trasladarse a una zona de riesgo reducido de daños por futuras tormentas (véase la tabla que figura a continuación para obtener más información sobre los montos y requisitos). Este incentivo está disponible para los solicitantes elegibles, independientemente de sus ingresos, ya sea que decidan convertirse en inquilinos o propietarios después de la compra total de su propiedad elegible. El pago por reducción de riesgos se hará directamente al propietario cuando se determine que es elegible, no antes del cierre de la compra total. Se requerirá documentación de respaldo que demuestre la ocupación de la residencia principal en un área de riesgo reducido, incluida documentación como un contrato de arrendamiento por un año o escritura. Los ingresos del hogar no son un criterio de elegibilidad para el incentivo de reducción de riesgos.

  Los participantes elegibles para recibir el incentivo de reducción de riesgos y se trasladen a un área de riesgo reducido recibirán uno de los siguientes beneficios (las cantidades mostradas son vigentes a febrero de 2023):
    - $20,000, si el participante se muda a un área que sea un área de riesgo reducido (como se definió anteriormente) siempre y cuando se mude a una *residencia dentro del mismo condado* que la propiedad elegible; o
    - $10,000, si el participante se muda a un área que sea un área de riesgo reducido (como se definió anteriormente) fuera del condado donde se encuentra la propiedad elegible, siempre y cuando se mude a una residencia dentro de Carolina del Norte.
- Hay tres ***incentivos de vivienda asequible.*** Los solicitantes elegibles pueden recibir uno de los siguientes incentivos para establecer una nueva residencia principal después de la compra total (véase la Tabla 3 para un resumen de los incentivos):

- El ***Incentivo para alquilar una vivienda asequible*** está disponible para los hogares elegibles con ingresos anuales iguales o inferiores al 80% del AMI que elijan alquilar después de la compra total de la propiedad elegible. El incentivo se basa en un porcentaje del promedio de Alquileres justos de mercado por condado (según lo determinado por el HUD[6]) y el tamaño de la unidad de alquiler (el monto del incentivo se basa en el valor que sea menor entre el tamaño real de la unidad alquilada o el número de habitaciones necesario de conformidad con las pautas de ocupación del incentivo de alquiler del SBP). Se requiere documentación de respaldo que indique la ocupación de la unidad de alquiler como vivienda principal, incluso un contrato de arrendamiento por un año. La unidad debe estar en un área de reducción de riesgos y estar dentro del mismo condado que la propiedad elegible. Este incentivo se paga directamente al solicitante una vez que se determina su elegibilidad (en el momento del cierre de la compra total o después).
- El ***Incentivo para la compra de una vivienda asequible*** está disponible para los hogares elegibles con ingresos anuales iguales o inferiores al 80% del AMI con el fin de comprar una vivienda de residencia principal en un área de riesgo reducido que esté dentro del mismo condado que la propiedad elegible. El tope del incentivo varía según el grupo de condados y se basa en el promedio de los valores inmobiliarios de los condados. A fin de garantizar la asequibilidad de la vivienda y determinar el monto del incentivo, se realizará un análisis de la situación financiera del hogar. Los solicitantes deberán reunirse con un consejero de vivienda que realizará las evaluaciones. El monto del incentivo por lo general se basará en la diferencia entre el costo de la vivienda; los recursos financieros, los ingresos y las condiciones del hogar; el monto de la hipoteca; y se ajustará a la evaluación de la asequibilidad para garantizar la asequibilidad y la tenencia a largo plazo. El máximo incentivo disponible por condado está disponible en el sitio web del Programa de Compra Total Estratégica en www.rebuild.nc.gov/Buyout.
- El ***Incentivo de igualación del pago del anticipo*** está disponible para los hogares elegibles con un ingreso anual de 120% del AMI como máximo con el propósito de comprar una vivienda de residencia principal en un área de riesgo reducido dentro del mismo condado que la propiedad dañada por la tormenta. El programa igualará el anticipo que un comprador aporta. Una vez que se determine la elegibilidad, el Incentivo de Igualación del pago del anticipo no se pagará antes del cierre de la compra total. El máximo para este incentivo es de $50,000.

- Todos los solicitantes elegibles tendrán un año a partir de la fecha en que su propiedad elegible sea comprada en virtud del programa para solicitar el incentivo (utilizando los formularios requeridos) y proporcionar la documentación de respaldo.
  - El programa puede considerar extensiones de hasta tres meses por una causa justificada si el solicitante lo pide, o si un consejero de vivienda que le asiste justifica una solicitud de extensión.
- Los solicitantes elegibles quizás califiquen para los incentivos de manera retroactiva (es decir, si la mudanza y el cambio de vivienda se produjeron después del evento calificado pero antes del cierre de la compra total). Se deben cumplir todos los criterios de elegibilidad de los incentivos.

[6] En https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html

- Se requerirá documentación de respaldo para establecer la elegibilidad para todos los incentivos. La información y los requisitos adicionales de elegibilidad y documentación de respaldo sobre estos incentivos se pueden encontrar en línea en www.rebuild.nc.gov/Buyout.
- Estos importes de los incentivos pueden revisarse en el futuro y se publicarán en www.rebuild.nc.gov/Buyout

Incentivos, duplicación de beneficios y revisión necesaria y razonable. El programa está obligado a revisar todas las ayudas para la recuperación proporcionadas a cualquier solicitante que reciba asistencia para determinar si existe una duplicación de beneficios (DOB). El o los incentivos proporcionados en el marco del Programa de Compra Total Estratégica estarán sujetos al análisis de DOB del programa y, si se determina que se trata de una DOB, esto puede dar lugar a una reducción del monto del incentivo (véase la Sección 4.1 para ver un resumen del proceso de DOB). Además, el programa realizará una revisión necesaria y razonable para todos los solicitantes que pidan un incentivo y que tengan un total de asistencia para la recuperación de desastres que supere un monto umbral (véase la sección 6.1 para consultar el monto umbral). Este umbral se revisará de vez en cuando y se ajustará en función de la inflación, los datos actualizados u otros factores pertinentes. Si los fondos totales de asistencia del solicitante no se utilizaron para la recuperación del desastre, el monto del incentivo se reducirá en la cantidad no utilizada para la recuperación del desastre. Si un solicitante se ve afectado tanto por el huracán Matthew como por el Florence, solo se revisarán los fondos de recuperación de desastres asignados para Florence a la hora de determinar si se cumple el umbral para una revisión necesaria y razonable.

Tabla 3: Resumen de los incentivos del Programa de Compra Total Estratégica

Tipo de incentivo	Monto máximo**	Disponible para el nivel de ingresos***	Propósito	Estipulaciones generales
Reducción de riesgos*	$10,000 o $20,000	Todos	Mudarse de las DRRA y zonas de inundación a zonas más seguras	• $10,000 para mudarse dentro del estado a áreas de menor riesgo, o • *** $20,000 por mudarse dentro del condado a áreas de menor riesgo
Alquiler de una vivienda asequible**	Hasta $ máximo en el sitio web	LMI, 0-80% AMI	Proporcionar una asequibilidad de aproximadamente 1 año a los propietarios de una residencia principal que decidan convertirse en inquilinos	• Varía según el condado y el tamaño de la unidad
Compra de una vivienda asequible**	Hasta los topes que figuran en el sitio web dependiendo de los costos medios y promedio en el grupo de condados**	LMI, 0-80% AMI	Aumentar las oportunidades para la posterior compra de una vivienda y asegurar la asequibilidad para los hogares de bajos ingresos	• Incentivos para la compra de una residencia principal en el condado • Se basan en las necesidades individuales, hasta el precio de venta o el monto de la hipoteca (el que sea menor) • Debe reunirse con el consejero de vivienda
Igualación del pago del anticipo	Hasta $50,000, igualando en 1:1 el monto del anticipo	Hasta 120% del AMI	Aumentar las oportunidades de ser propietario de una vivienda en el futuro	• Proporcionado en base al precio de venta o el monto de la hipoteca, el que sea menor

*Puede estar disponible de forma retroactiva para los solicitantes que cumplan los criterios de elegibilidad.

** Los topes se revisan y actualizan según sea necesario.

*** En base al ingreso familiar bruto ajustado anual

Los **pagos de incentivos** solo se concederán a los solicitantes que reúnan los requisitos necesarios:

- En o después de la compra de la propiedad elegible a través del Programa de Compra Total Estratégica.
- Después de que se proporcione la documentación de respaldo para verificar la elegibilidad para el incentivo.
- Una vez por hogar, por cada incentivo (hasta dos incentivos). Por lo tanto, si el solicitante reúne los requisitos para recibir el incentivo de reducción de riesgos y posteriormente el incentivo para la compra de una vivienda asequible, el programa hará dos pagos separados al solicitante. Sin embargo, el solicitante no podrá solicitar dinero de un incentivo adicional después de cada pago.

2.4 FECHA DE LANZAMIENTO DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

El programa comenzó oficialmente el 27 de enero de 2020 cuando el Programa de Compra Total Estratégica comenzó a recibir solicitudes en Whiteville, NC. Esta fecha establece el período en el que los beneficios de la URA en virtud de la exención de la Sección 414, opción b, están disponibles para los inquilinos elegibles que residen en las propiedades de Compra total estratégica en esa fecha o en una fecha posterior.

2.5 RESUMEN DEL PROCESO DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

A un alto nivel, el proceso de Compra total estratégica consiste en las siguientes actividades clave que se enumeran a continuación. Las actividades del Programa de Compra Total Estratégica pueden tener lugar simultáneamente u ocurrir en un orden diferente para agilizar las tareas del programa.

- Presentación de la solicitud y de los documentos requeridos.
- Determinación de la elegibilidad del solicitante y de la propiedad.
- Verificación de la titularidad de la propiedad e informe del título (las propiedades deben tener el título limpio para poder cerrar).
- Oportunidad para que los solicitantes y sus inquilinos tomen clases de asesoramiento sobre vivienda y reciban asesoramiento individual sobre vivienda.
- Realización de la revisión y verificación de DOB.
- Realización de un informe de revisión ambiental aceptable.
- Realización de un estudio de asbesto, un estudio sobre pintura con base de plomo (si procede), un estudio de límites y una tasación.
- Los inquilinos reciben servicios de asesoramiento y avisos de la URA.
- Si la solicitud reúne los requisitos, el programa proporcionará una carta de oferta inicial, ofreciendo la compra de la propiedad al valor justo de mercado actual.
- Si todos los propietarios aceptan la oferta, se programará el cierre y la propiedad se comprará con fondos del programa CDBG-MIT.
- Los solicitantes elegibles piden incentivos. Realización de la revisión de DOB y de la revisión necesaria y razonable, según proceda.
- Tras la venta, la propiedad es demolida y se limpia el terreno. La propiedad es propiedad de la unidad de gobierno local, que se encarga de su mantenimiento.
- La propiedad se mantiene como espacio verde abierto a perpetuidad.
- Cierre para el solicitante.
- Cierre del programa.

3.0 Solicitud y elegibilidad

Tras las actividades de divulgación descritas en la Sección 1.10, el programa comenzará a recibir solicitudes para la asistencia del Programa de Compra Total Estratégica. Los solicitantes del Programa de Compra Total Estratégica deben completar una solicitud del programa y proporcionar la documentación de respaldo. Una vez que se han presentado la solicitud, la documentación de respaldo y todos los formularios requeridos y se ha determinado que están completos, la solicitud avanza en el proceso.

3.1 PAPEL DEL ESPECIALISTA DE COMPRAS TOTALES

El personal del programa estará disponible para ayudar a los solicitantes a completar la solicitud del Programa de Compra Total Estratégica. También se les asignará a los solicitantes un especialista de compras totales (BOS) que estará disponible para trabajar con ellos durante todo el proceso de Compra total estratégica. El BOS estará disponible para explicar los beneficios y requisitos del programa, la solicitud y el proceso de determinación de elegibilidad, el estado de la solicitud, el derecho del solicitante a apelar, el monto de la oferta inicial, etc. Otros representantes del programa, como inspectores, topógrafos, tasadores también trabajarán con el solicitante durante todo el Proceso de Compra Total Estratégica. Un especialista en cierres y otros representantes del programa trabajarán con el solicitante durante el proceso de compra. Sin embargo, el BOS será el principal punto de contacto del solicitante dentro del programa.

A los solicitantes del Programa de Compra Total Estratégica se les proporcionará una orientación clara sobre a quién pueden contactar para obtener información durante todo el proceso de solicitud.

3.2 REQUISITOS DE LA SOLICITUD

Los solicitantes de Compra total estratégica deben completar la solicitud del Programa de Compra Total Estratégica. Para ser elegibles para el programa, la propiedad afectada por la tormenta debe estar ubicada en un Área de reducción de riesgos de desastres y ser de un tipo de propiedad elegible. Los tipos elegibles de propiedad se enumeran en la Sección 3.8. Los dueños de propiedades residenciales tendrán diferentes criterios de elegibilidad y requisitos de documentación de respaldo según el tipo de propiedad (véase las Secciones 3.7 y 3.8 para conocer los criterios de elegibilidad).

3.3 PROCESO DE SOLICITUD

Los solicitantes de Compra total estratégica deben completar la solicitud del programa, todos los formularios requeridos, y presentarlos junto con la documentación de respaldo. El personal del Programa trabajará con los solicitantes para obtener su solicitud completa e informará a los solicitantes de toda la documentación de respaldo necesaria. El personal del programa seguirá la ***Política de Información de carácter personal*** de NCORR para reducir y proteger toda la Información de carácter personal (IIP) del solicitante. Tal como lo exige la política de IIP, los documentos del solicitante se escanearán e ingresarán en el sistema de registro, y los documentos originales se devolverán al solicitante. El programa no conservará ningún documento en papel.

Proceso de solicitud. Los dueños de propiedades que se encuentran en una DRRA pueden llamar al 833-ASK-RBNC (833-275-7262) para recibir una solicitud. Las copias de la solicitud pueden enviarse por correo electrónico o postal, y también están disponibles en línea. Los solicitantes deben confirmar la ubicación de su propiedad en un DRRA antes de recibir una copia de la solicitud. El personal del programa está disponible para ayudar a los solicitantes a rellenar su solicitud.

Con el fin de facilitarles la tarea a los solicitantes no locales y a los solicitantes limitados durante las restricciones del COVID-19, el programa ha desarrollado un proceso de solicitud a distancia alternativo adicional. Los solicitantes que deseen más información sobre el proceso de solicitud a distancia pueden llamar al 833-ASK-RBNC.

3.4 SOLICITANTES Y COSOLICITANTES

Si hay un solicitante y un cosolicitante, ambos serán considerados como socios en igualdad de condiciones a los efectos de su participación en la solicitud del Programa de Compra Total Estratégica. En el presente manual se hará referencia a cada uno de ellos como el "solicitante", a menos que haya una razón específica para especificar solicitante o cosolicitante. En las situaciones en que los documentos del programa mencionan al "solicitante", estos se refieren tanto a los solicitantes como a los cosolicitantes. Los solicitantes y cosolicitantes del Programa de Compra Total Estratégica deben ser propietarios actuales de la propiedad elegible. Por lo tanto, la documentación de titularidad proporcionada al programa debe mencionar al cosolicitante como propietario actual. Además, cuando hay un cosolicitante, la documentación de titularidad debe probar que el solicitante o cosolicitante era el dueño de la propiedad al momento del evento calificado.

3.5 MÚLTIPLES PROPIETARIOS, PODER NOTARIAL (POA), PERSONAS DESIGNADAS PARA COMUNICACIONES Y CONTACTOS ALTERNATIVOS

Múltiples propietarios. Para que una propiedad sea comprada en virtud del programa, todos los propietarios deben acordar voluntariamente vender la propiedad al Precio de oferta inicial (véase también la Sección 6.3). Si una propiedad tiene múltiples propietarios, el programa informará a todos los propietarios que figuran en el Informe de dominio que se ha presentado una solicitud para la propiedad. Si la solicitud se considera elegible, se proporcionará al solicitante (y al cosolicitante y a los propietarios adicionales, según corresponda) un paquete de Oferta inicial. El Formulario de Consentimiento para divulgar información, ejecutado por el solicitante, permite compartir con todos los propietarios los resultados de la tasación, las inspecciones, el informe de dominio, el estudio de los límites y otros factores que afectan a la Carta y al paquete de Oferta inicial. La Oferta inicial debe ser aceptada y ejecutada por todos los propietarios de la propiedad dañada para que se programe el cierre.

Poder notarial (POA). El programa verificará con el solicitante si éste ha ejecutado un Poder notarial o tiene una Persona designada para comunicaciones antes de comunicarse con terceros o antes de permitir que el presunto titular del POA tome decisiones en nombre del solicitante. El propósito de esta verificación es reducir al mínimo el fraude y asegurar la validez de estos formularios.

- **POA**. Si un solicitante ha designado a alguien como su representante legal, según lo indicado en un Poder notarial (POA) ejecutado, deberá proporcionarse una copia del POA antes de que la persona designada pueda tomar cualquier decisión o completar una solicitud en nombre del

propietario. El titular de un POA también puede presentar una solicitud al programa en nombre del solicitante si ha sido autorizado para tal fin en el POA.

Persona designada para comunicaciones. Los solicitantes también pueden pedir tener una "Persona designada para comunicaciones" para comunicaciones generales. Las "Personas designadas para comunicaciones" pueden transmitir información entre un solicitante y los representantes del programa, pero no pueden tomar ninguna decisión ni firmar ningún formulario del programa en lugar del solicitante. La única excepción esta regla es el asesor legal del solicitante, que puede utilizar el Formulario de Persona designada para comunicaciones durante el proceso de apelación. Además, se puede proporcionar una Carta de representación para los solicitantes representados por Legal Aid u otros grupos de defensa de los constituyentes legales/abogados privados, en lugar de un Formulario de persona designada para comunicaciones.

Contacto alternativo. Se pedirá a los solicitantes que proporcionen información de un Contacto alternativo en caso de que el programa tenga dificultades para comunicarse con el solicitante. Si el programa no puede comunicarse con el solicitante, el programa se pondrá en contacto con el Contacto alternativo y le informará que el programa está tratando de comunicarse con el solicitante y le pedirá que se ponga en contacto con su especialista de compras totales. No se facilitará al Contacto alternativo ninguna información sobre la situación del solicitante ni ninguna otra información, a menos que esa persona sea también la Persona designada para comunicaciones.

3.6 DETERMINACIÓN DE LA ELEGIBILIDAD

Después de completar la solicitud, el programa llevará a cabo una revisión de elegibilidad para cada solicitud completada para el Programa de Compra Total Estratégica. El programa revisará la documentación que el solicitante presentó y se asegurará de que se cumplan todos los criterios de elegibilidad. Para ser elegible, el solicitante debe cumplir tanto los ***criterios de elegibilidad del Solicitante*** como los de la ***Propiedad*** (véase las Secciones 3.7 y 3.8 respectivamente). Durante la presentación de la solicitud, se hará una revisión de la DRRA que verifique la identidad del solicitante y asegure, una vez más, que la propiedad dañada del solicitante se encuentra dentro de una DRRA aprobada. Si el programa determina que un solicitante no cumple los criterios de elegibilidad, se le notificará por escrito su inelegibilidad y tendrá la oportunidad de apelar esta decisión (véase la Sección 3.16).

Los criterios de elegibilidad incluyen, tener un título limpio, comercializable y asegurable sobre la propiedad en cuestión. Un título limpio significa que el derecho de propiedad sobre el bien está libre de todo gravamen (es decir, reclamaciones, derechos de retención, embargos judiciales y sentencias pendientes) y, por lo tanto, se puede vender (en otras palabras, es *comerciable*). El programa puede ofrecer algo de ayuda a los solicitantes que tengan problemas con el título. Sin embargo, si no se puede conseguir un título limpio, comercializable y asegurable, el solicitante será considerado inelegible y recibirá una notificación del programa (los solicitantes pueden apelar esta determinación. Véase la Sección 3.16). Además, hasta que se obtenga un título limpio, es posible que la solicitud del solicitante no avance al cierre en el Programa de Compra Total Estratégica.

Una vez que el solicitante haya cumplido todos los criterios de elegibilidad, el programa procederá a realizar una Revisión ambiental específica del sitio (véase la Sección 5.1), una Inspección de construcción con asbesto y una evaluación de Pintura a base de plomo, según sea necesario (véase la

Sección 5.2), un estudio de los límites (véase la Sección 5.3), y la tasación (véase la Sección 5.4). Entonces, asumiendo que la revisión ambiental y todas las inspecciones son aceptables, y que se cumplen todos los criterios de elegibilidad, el programa realizará un análisis de DOB y emitirá una Carta de Oferta inicial por escrito (véase la Sección 6.3). Si se determina que un solicitante no es elegible, el programa se lo notificará por escrito. El programa proporcionará una carta que exponga la razón de la determinación de inelegibilidad y el derecho del solicitante a apelar en un plazo de 30 días a partir de la fecha de la carta de notificación (véase la Sección 3.16 sobre apelaciones)[7].

3.7 CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE LOS SOLICITANTES

Los criterios de elegibilidad de los solicitantes dependen del tipo de entidad propietaria que posee la propiedad. Durante la cita de admisión de la solicitud, se entregará a los solicitantes una Lista de verificación de los documentos necesarios del Programa de Compra Total Estratégica, en la que se indican los documentos específicos que deben presentarse para completar la solicitud (este formulario también está disponible en línea en www.rebuild.nc.gov/Buyout).

La documentación de respaldo debe estar a nombre del solicitante o cosolicitante, debe tener la misma fecha que el evento/tormenta calificado aplicable y, si corresponde, debe indicar la dirección de la propiedad que se presenta para su compra total. Además, la documentación como la identificación y la documentación de ciudadanía debe ser válida y vigente (es decir, no estar vencida).

La propiedad también debe cumplir los requisitos de elegibilidad (véase la Sección 3.8).

Solicitantes del Programa de Recuperación para Propietarios. Los solicitantes elegibles[8] en el Programa de Recuperación para Propietarios (HRP) de ReBuild NC cuya propiedad dañada se encuentre en una DRRA y que aún no hayan firmado el Acuerdo de subvención para propietarios de viviendas (HOGA) tendrán la oportunidad de solicitar el Programa de Compra Total Estratégica. Sin embargo, si el solicitante ha ejecutado el HOGA del HRP, pero requiere una reurbanización debido a cambios en la política del programa, el HOGA original se determinará nulo y sin efecto y el solicitante podrá optar por solicitar el programa de compra total o continuar participando en el programa de compra total siempre que no se ejecute un nuevo HOGA válido.

Los solicitantes elegibles que hayan solicitado tanto el HRP como el Programa de Compra Total Estratégica pueden participar en solo uno de estos dos programas. El solicitante puede revisar tanto la carta de adjudicación del HRP como la carta de Oferta inicial de Compra total estratégica (IOL) antes de elegir el programa. El plazo para elegir el programa será de 30 días calendario a partir de la fecha en que el solicitante haya recibido la carta de adjudicación del HRP o una carta de Oferta inicial de Compra total estratégica, cualquiera que sea la última. Los solicitantes deben presentar una solicitud de retiro firmada y por escrito (es decir, en el formulario de retiro voluntario) para poder seguir adelante. Alternativamente,

[7] Los inquilinos que deseen apelar la elegibilidad para la URA o el monto de sus beneficios tienen 60 días a partir de la fecha de recepción de la carta de determinación para apelar. Véase el Manual de políticas de la URA para más información sobre las apelaciones de la URA.

[8] 83 FR 5844, 09 de febrero 09 de 2019, pág. 5865, VI.40.b. (2), que cubre los fondos para los esfuerzos de recuperación del huracán Florence, prohíbe la provisión de rehabilitación o reconstrucción financiada por CDBG-DR para los hogares con ingresos anuales superiores al 120% del AMI o la media nacional, cuya propiedad estaba situada en una llanura aluvial al momento de la tormenta, y que no mantuvieran un seguro contra inundaciones.

si el solicitante decide ejecutar el HOGA o la IOL antes de retirarse formalmente, entonces será retirado administrativamente del otro programa.

Es importante señalar que una propiedad dañada por la tormenta ubicada en una DRRA por lo general no es adecuada para la rehabilitación. Por lo tanto, si un solicitante elegible del HRP cuya propiedad se encuentra dentro de una DRRA decide que no quiere convertirse en un participante del Programa de Compra Total Estratégica y quiere permanecer en el programa HRP, ese solicitante puede hacerlo, pero su propiedad estará sujeta a reconstrucción y elevación. Este tratamiento de reconstrucción/elevación es necesario para disminuir el riesgo de futuros daños por tormentas a personas y propiedades situadas dentro de las DRRA. Sin embargo, este tratamiento de reconstrucción no será necesario para los solicitantes del HRP cuya construcción se haya completado o esté en curso (incluido el reemplazo de la MHU) al momento de entrada en vigor de la adopción de la DRRA[9].

Solicitantes actuales del HMGP de la FEMA. Si un solicitante ya ha solicitado y/o ha sido aprobado por el Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos (HMGP) de la FEMA en el momento en que el Programa de Compra Total Estratégica esté abierto para enviar solicitudes para la zona de compra total, el solicitante podrá aplicar al Programa. Los solicitantes que se prevé que participarán en el HMGP deben resolver su relación con el HMGP antes de participar en el Programa de Compra Total Estratégica.

Propietarios anteriores. Los antiguos propietarios que eran dueños de la propiedad durante el huracán Matthew o el huracán Florence (u otro desastre declarado por el presidente, según corresponda), pero que han perdido la titularidad desde entonces, no serán elegibles ya que ya no son dueños de la propiedad.

Hipotecas de la propiedad. Los participantes del programa con hipotecas existentes tendrán que pagar su hipoteca (pagarla en su totalidad, entrar en un plan de pagos si está en mora, u otro arreglo similar) con su proveedor de hipotecas antes o en el momento de la compra (cierre) de la propiedad en el marco del Programa de Compra Total Estratégica (véase la Sección 3.13.2 para obtener información sobre la asistencia en las negociaciones de ventas al descubierto y la Sección 7.0 sobre los requisitos de cierre). Los fondos proporcionados para comprar la propiedad del solicitante en el marco del programa pueden utilizarse para pagar la hipoteca y/u otros derechos de retención si son suficientes para cubrir el monto de los mismos.

Suspensión de los trabajos de construcción. Al momento de enviar la solicitud del programa, los solicitantes deberán firmar un formulario de Suspensión de los trabajos de construcción que les exige suspender todos los trabajos de reparación de las propiedades dañadas por una tormenta. No cumplir con el requisito de “suspensión de los trabajos de construcción” podría dar lugar a que se determine que el participante no es elegible para el programa. Los trabajos de reparación de emergencias, según lo aprobado por NCORR antes de su inicio, de conformidad con 24 CFR § 58.34(a)(10), no pondrán en riesgo la elegibilidad. Los solicitantes deberán presentar solicitudes al programa para realizar reparaciones de emergencia; el programa analizará y aprobará dichas solicitudes de reparaciones de

[9] La política Nro. 43 de la Junta de control de cambios establece que "Los solicitantes que hayan completado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la fecha de adopción de la DRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRA".

emergencia caso por caso. El mantenimiento general de una vivienda no se considera una reparación y no infringe la orden de suspensión de los trabajos.

3.8 CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE LA PROPIEDAD

Para ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica, todas las propiedades deben cumplir con los siguientes criterios:

- Elegibilidad geográfica;
- Estar ubicada en una zona con riesgo de sufrir futuros daños por desastres que está cubierta por la declaración de desastre del presidente y que ha dado lugar a la asignación de fondos del programa CDBG-DR o CDBG-MIT;
- Ser un tipo de estructura/propiedad elegible; y
- Cumplir con los requisitos de revisión ambiental (véase la Sección 5.1).

Elegibilidad geográfica: Para que la propiedad sea elegible para el Programa de Compra Total Estratégica, la estructura debe estar ubicada en un área DRRA/Zona de compra total (véase la Sección 1.9).

Área de riesgo de daños futuros: Para que una propiedad sea elegible para el Programa de Compra Total Estratégica, la propiedad debe ser parte de un esfuerzo de mitigación, por ejemplo, estar situada en un área identificada como de riesgo de futuros daños por desastre (como una DRRA). Aunque las propiedades de los solicitantes pueden haber sufrido daños a causa de tormentas declaradas en el pasado, no es necesario que los solicitantes demuestren dichos daños para ser elegibles, ya que el objetivo del programa es reducir el riesgo futuro para las personas y los bienes, al alejar a los hogares del peligro.

Tamaño de la propiedad: Independientemente del tipo de propiedad, las propiedades que superen los cinco acres pueden presentar una solicitud y se las considerará caso por caso para determinar la elegibilidad para el programa. Se aplicarán todos los demás criterios de elegibilidad del programa, pero podrán considerarse otros factores, como por ejemplo: la facilidad y el costo de la gestión de la tierra, el impacto en los esfuerzos agrícolas o de conservación, el impacto presupuestario y la disponibilidad de fondos.

Estructura elegible/tipo de propiedad: La propiedad residencial o terreno/lote vacío presentados para la compra total también debe ser un tipo de propiedad elegible como se indica a continuación:

Fase I Terrenos/Lotes vacíos: terrenos que tienen mejoras mínimas o ninguna propiedad residencial en el momento del evento calificado.

Estructuras elegibles para la Fase I - Propiedades residenciales:

- **Propiedad ocupada por el propietario que es residencia principal:** Entre los ejemplos de estructuras elegibles se incluyen una casa unifamiliar independiente; una unidad dúplex o tríplex ocupada por el propietario; o una casa rodante o casa prefabricada (el propietario de la MHU debe ser propietario del terreno y la estructura). La propiedad debe haber sido ocupada como residencia principal a la fecha del evento calificado. Si un solicitante se vio afectado tanto por el huracán Matthew como por el huracán Florence, la propiedad debe haber sido su residencia principal en la fecha de cualquiera de las dos tormentas.

- **Propiedad de alquiler:** Cualquier tipo de estructura residencial de alquiler ubicada dentro de la DRRA (también incluye propiedades de alquiler ocupadas por el propietario, en las que parte de la propiedad está ocupada por el propietario y parte de la propiedad se alquila).
- **Residencia anteriormente en pie (ahora terreno vacío):** Toda propiedad que tenía una residencia elegible para la Fase I y que estaba ocupada en parte como residencia principal al 8 de octubre de 2016 en el caso del huracán Matthew o al 14 de septiembre de 2018 en el caso del huracán Florence, y que está ubicada en una DRRA, pero que ahora ya no está o contiene parte o toda la estructura original deteriorada, será elegible. Se pedirá a los solicitantes que proporcionen al programa documentación de respaldo que demuestre que anteriormente existía una estructura en el terreno.
- **Propiedad vacía:** Se considerarán propiedades vacías a las propiedades residenciales que han estado desocupadas durante un periodo de tiempo significativo y no cumplen el plazo de ocupación para ser consideradas como propiedad de alquiler. Los solicitantes de propiedades vacías no son elegibles para los incentivos.

Límite de las propiedades de alquiler. Hay un límite en la cantidad de propiedades de alquiler que pueden participar en la Fase I del Programa de Compra Total Estratégica. Los parámetros del límite son los siguientes:

- La participación en la Fase I del Programa se limitará a cinco quince (15) propiedades de alquiler (por ejemplo, un (1) tríplex = una (1) propiedad) en todas las DRRA, que pertenezcan a la misma persona. El límite incluye cualquier estructura/unidad ocupada por el propietario que sea también una residencia principal.
    - Este límite se aplica a cualquier persona que posea una propiedad de alquiler, independientemente de que esa persona sea la dueña de las propiedades como único propietario de registro y/o tenga una participación patrimonial en una entidad, como una LLC, que sea dueña de la propiedad. Por ejemplo, si un propietario posee tres propiedades de alquiler como propietario individual de registro y también posee dos propiedades de alquiler como uno de los dueños de una LLC, entonces ese propietario ha alcanzado el límite de propiedades para participar del programa.
- Este límite de quince propiedades se aplica solo a la participación en la Fase I.
- Los propietarios de viviendas de alquiler pueden presentar solicitudes para más de quince propiedades. Si las solicitudes elegibles del mismo propietario superan el límite, el programa decidirá a qué solicitudes/propiedades se les hará una oferta para participar en el programa.
- El programa puede exceder el límite para fines de Compras Totales Estratégicas por Ubicación, como la adquisición de propiedades contiguas, la gestión local de tierras, etc.
- Todos los criterios de elegibilidad de la Fase I siguen aplicándose a todas las solicitudes de propiedades de alquiler, incluyendo que el propietario debe haber sido dueño de la propiedad a la fecha del evento calificado y todavía ser dueño de la propiedad.

Cambio en el tipo/uso de propiedad: Para poder participar en la Fase I, la propiedad debe haber sido un tipo de propiedad elegible a la fecha del evento calificado y debe seguir siendo un tipo de propiedad elegible para la Fase I. Si una residencia principal ocupada por el propietario se convierte en un establecimiento comercial desde el evento calificado, no se consideraría para participar de la Fase I a menos que se considerara una Compra Total Estratégica por Ubicación. Además:

- La propiedad debe haber sido propiedad del dueño al momento del evento calificado y todavía ser propiedad del propietario al momento de presentar la solicitud al programa;

- El uso actual de la propiedad será la base para calcular el Valor justo de mercado actual; y
- La elegibilidad potencial para los incentivos se basará en si el propietario puede proporcionar documentación justificativa que demuestre que la propiedad sirve o sirvió una vez como su residencia principal en la fecha de la tormenta (la propiedad adquirida posteriormente también debe ser una residencia principal para obtener un incentivo).

Se prohíbe la subdivisión: En la solicitud, los solicitantes se comprometerán a no dividir, separar o subdividir la propiedad que se considera para asistencia de compra total sin notificar y pedir permiso al programa. El incumplimiento de este requisito puede dar lugar a la determinación de inelegibilidad.

Propiedad elegible para la Fase II:

- **Propiedades no residenciales:** Propiedades que son o fueron utilizadas para actividades sin fines de lucro, con fines comerciales/industriales, o en las que la propiedad se utiliza o fue utilizada para generar ingresos de actividades que no son primordialmente para proporcionar vivienda residencial permanente; y
- **Propiedades de cualquier tipo elegible compradas después del evento calificado.** Los tipos de propiedades elegibles compradas después del evento calificado ubicadas dentro de la DRRA.

Todas las solicitudes deben cumplir con los criterios de elegibilidad de la propiedad. Los solicitantes deberán presentar documentación de respaldo que demuestre que la propiedad fue dañada por la tormenta, que el solicitante era el propietario de la propiedad, que la propiedad era su residencia principal, si corresponde, y documentación adicional que solicite el programa para determinar la elegibilidad del solicitante.

Tabla 4: Criterios de elegibilidad de propiedades para todos los propietarios solicitantes

Criterios de elegibilidad	Ejemplos de documentación de respaldo y documentación adicional del Programa requerida
Ubicada dentro de la DRRA	Certificada por el programa
Tipo de propiedad elegible	Solicitante identificado y confirmado durante el proceso. Sin embargo, los propietarios de viviendas en alquiler deben proporcionar documentación de respaldo para documentar que la propiedad es de alquiler.
Cumplir con los requisitos de revisión ambiental	Informe de ERR completado.

3.9 INELEGIBILIDAD PARA EL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Tipos de propiedades inelegibles: Los siguientes tipos de propiedades y estructuras no son elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica:

- **Sitios contaminados:** Los sitios que se sabe o se sospecha que están contaminados por sustancias químicas tóxicas o materiales radiactivos incluyen, entre otros, los sitios: i) que figuren en una Lista de prioridades nacionales del Superfondo de la EPA o en la lista de la CERCLA, o en una lista estatal equivalente; ii) que estén situados a menos de 3,000 pies de un vertedero de desechos tóxicos o sólidos; o iii) que tengan un tanque de almacenamiento subterráneo o a menos de 1,000 pies de un tanque de almacenamiento sobre el terreno. La política del HUD, tal como se describe en 24 CFR Parte 50.3(i) y 24 CFR 58.5(i)(2), no permite el financiamiento de CDBG-DR o de CDBG-MIT para la compra o el uso de sitios contaminados.

- **Hallazgos y requisitos de la revisión ambiental**. Propiedades y/o estructuras para las cuales un Registro de revisión ambiental establece hallazgos y/o requiere una mitigación sustancial[10] que no puede completarse de manera factible o requiere medidas fiscalmente prohibitivas. Esto puede incluir propiedades/estructuras que no han obtenido la autorización de la Oficina de Preservación Histórica del Estado de Carolina del Norte (SHPO) durante el periodo de derecho a comentarios de la SHPO debido a su importancia histórica.
- **Viviendas públicas y asequibles:** Las viviendas asequibles que son propiedad del gobierno o están financiadas por el mismo no son elegibles para el programa. Las viviendas para necesidades especiales y las viviendas institucionales tampoco son elegibles para el SBP.
- **Vehículos recreativos.**
- Las cooperativas, condominios y otras propiedades residenciales regidas por una asociación de propietarios y/o sujetas a cláusulas restrictivas, si dichas cláusulas o estatutos impiden el uso futuro de las propiedades de acuerdo con las normas de espacios abiertos, recreativos, llanuras aluviales naturales u otras normas de desarrollo permisibles, a menos que el propietario pueda obtener una liberación de las cláusulas restrictivas, estatutos u otras restricciones, la propiedad es divisible (potencialmente como una unidad final en un desarrollo de residencias urbanas), o una propiedad/edificio entero participan del Programa.
- **Propiedades que han recibido o están en proceso de recibir otros fondos de recuperación o mitigación de desastres para su elevación, reconstrucción o adquisición desde 2016:** Tales propiedades no serán elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica. Sin embargo, si se ha ofrecido la financiación federal para elevar, reconstruir o adquirir la propiedad debido a los daños sufridos durante un evento de tormenta calificado, pero el solicitante optó por retirarse de la subvención, como se demuestra en una carta de retiro voluntario que ha sido recibida por el UGLG y elevada a la oficina estatal pertinente, la propiedad puede ser elegible para el Programa si se cumplen todos los demás criterios de elegibilidad del Programa.

Solicitantes no elegibles: En general, los solicitantes que hayan firmado un Acuerdo de subvención para propietarios válido en el Programa de recuperación para Propietarios de ReBuild NC no son elegibles. Consulte la Sección 3.7 para más información sobre los solicitantes del Programa de Recuperación para Propietarios. Además, los solicitantes del SBP que no puedan cumplir con todos los requisitos de elegibilidad no serán elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica.

3.10 EVIDENCIA DE POSESIÓN DE PROPIEDADES

El solicitante debe proporcionar evidencia de que es dueño de la propiedad. El Informe de dominio obtenido se utilizará para verificar la titularidad y si el título es limpio, asegurable y comerciable.

Posesión de propiedades construidas con estructura de madera y modulares: La posesión se define como tener un título de pleno dominio, como se evidencia en una escritura con garantía, una escritura sin garantía o un boleto de compraventa, una escritura de donación o una escritura de renuncia

[10]La mitigación sustancial se define como las medidas que se requieren para remediar los contaminantes potenciales identificados a través de la revisión del sitio y/o si NEPAssist muestra contaminación activa en el sitio utilizando las capas SIG de contaminación federales y estatales. La supervisión del Departamento de Medio Ambiente y Recursos Naturales (DENR) identificada mediante NEPAssist **no** dará lugar a una mitigación sustancial que haga que la propiedad/estructura no pueda acogerse al programa, a menos que se encuentren infracciones adicionales durante la supervisión.

a la propiedad, evidencia de una hipoteca actual sobre la propiedad, u otra documentación de posesión. Se debe presentar una copia de la escritura registrada de la propiedad dañada u otro comprobante de titularidad junto con la solicitud para el programa para determinar la elegibilidad.

Unidades de vivienda prefabricadas (MHU): Para ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica, los propietarios de MHU deben proporcionar pruebas de que son dueños tanto del terreno como de la estructura. Vea la ***Lista de documentos requeridos del Programa de Compra Total Estratégica*** para saber cuál es la documentación necesaria para demostrar la posesión de la propiedad del solicitante para la MHU.

3.10.1 Requisitos adicionales de posesión

Posesión al momento de la tormenta y actual. El propietario debe mostrar documentación que demuestre que era dueño de la propiedad dañada por la tormenta en la fecha del evento calificado y que sigue siendo dueño actualmente y está en regla, proporcionando:

- Registros/facturas de impuestos o registros del asesor del condado a nombre del solicitante, que mencione la dirección de la propiedad dañada al momento del evento calificado (que abarque el año y el mes del desastre); y
- Comprobante de que está al día con los pagos del impuesto sobre la propiedad (proporcionando la declaración y el recibo del impuesto sobre la propiedad actual, o algo similar) o que haya firmado un acuerdo de reembolso válido y esté al día con el acuerdo de pago o poder retirar la deuda al cierre.

El informe de dominio obtenido por el programa validará la posesión actual.

3.10.2 Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación

Los solicitantes potencialmente elegibles con las siguientes circunstancias especiales se considerarán elegibles para el programa y para los incentivos si se cumplen todos los demás criterios de elegibilidad del programa y de los incentivos:

- El personal militar en servicio activo que posea una propiedad dañada por la tormenta en la DRRA que habría sido su residencia principal pero que fue desplegado lejos de su hogar a la fecha de la tormenta.
- Los solicitantes con propiedades dañadas por la tormenta en una DRRA que hubiera sido su residencia principal que estuvieran encarcelados a la fecha de la tormenta. Si el solicitante está encarcelado al momento de la solicitud, deberá entregar un poder notarial a una persona en su nombre.
- Los solicitantes que posean propiedades dañadas por la tormenta en una DRRA que haya sido su residencia principal a la fecha de la tormenta, pero que se encuentren en un asilo de ancianos u otro centro de salud a la fecha del evento calificado.

3.11 OTROS TIPOS DE TITULARIDAD ELEGIBLES

Propiedades en fideicomiso: Las propiedades en fideicomiso en beneficio de personas físicas pueden ser elegibles siempre que al menos uno de los solicitantes sea un fideicomisario del fideicomiso, y se cumplan todos los demás criterios de elegibilidad mencionados anteriormente. Las facultades del fideicomisario deben incluir la capacidad de gravar la propiedad con derechos de retención. Si las facultades del fideicomisario no incluyen la capacidad de gravar la propiedad con derechos de retención,

los beneficiarios con una participación en la propiedad dañada deben firmar los documentos de cierre junto con el fideicomisario.

Se requiere lo siguiente para confirmar la elegibilidad:

- El propietario debe proporcionar una copia del documento del fideicomiso; y el documento del fideicomiso o un resumen o extracto del mismo debe registrarse en los registros de trasferencia del condado en el que se encuentra la propiedad dañada y puede registrarse después de la tormenta, si es necesario.
- El contrato y/o las declaraciones aplicables deben ser ejecutados por el o los fideicomisarios, a menos que el fideicomiso distribuya la propiedad a un beneficiario, en cuyo caso el beneficiario que recibe la propiedad debe ejecutar el contrato y/o las declaraciones aplicables.

Propietarios fallecidos y propiedades en una herencia: Si algún propietario de un inmueble fallece, ya sea antes o después del evento de la tormenta, el albacea (o administrador) del patrimonio del fallecido participar en la venta del inmueble al Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica.

Si un propietario falleció antes de la tormenta, la propiedad no se considera una segunda vivienda si el título de propiedad está en una herencia del fallecido. Si un beneficiario de la herencia ha asumido la titularidad de propiedad, ese beneficiario debe cumplir todos los requisitos de elegibilidad.

Si el dueño de una propiedad falleció después de la tormenta, la documentación del fallecido debe cumplir todos los requisitos de elegibilidad. Sin embargo, los fondos de recuperación de desastres concedidos al fallecido no se incluirán en la DOB, ya que los fondos no estarían disponibles para el propietario actual, a menos que éste sea un correceptor de dichos fondos.

Donación de propiedad. Cuando un solicitante ha heredado la propiedad del dueño de la misma en el momento del evento calificado, debe presentar documentación que indique su titularidad, herencia o reclamación para poder ser elegible. La elegibilidad en tales situaciones se decidirá caso por caso.

Posesión de una entidad en lugar de una persona: La posesión de una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC), Sociedad Limitada (LP), Sociedad de Responsabilidad Limitada (LLP) y Corporación en el momento del evento de calificado son formas de titularidad elegibles siempre que se cumplan los criterios de elegibilidad del programa, tal como se enumeran en las Secciones 3.7 y 3.8.

3.12 BÚSQUEDA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD (DOMINIO)

El programa realizará una búsqueda completa del título de propiedad para determinar los dueños legales de la propiedad y si hay algún derecho de retención activo o una hipoteca sobre la propiedad. Si hay varios propietarios, todos ellos deben acordar voluntariamente vender la propiedad al Receptor de la Propiedad de Compra Total (BPR), según corresponda.

Si el título de la propiedad en cuestión no se otorga al solicitante del programa o si existe un obstáculo que impide que el título limpio, comercializable y asegurable se transfiera al BPR, se necesitarán medidas correctivas para arreglar los defectos o inconsistencias/discrepancias identificadas en el título. El programa puede ayudar a los solicitantes a obtener un título limpio cuando sea posible.

Se realizará una búsqueda completa del título de propiedad en los correspondientes registros de tierras y registros de los asesores del condado en el que se encuentra la propiedad en cuestión para cada propiedad de acuerdo con la ley de bienes inmuebles de Carolina del Norte y los plazos asociados. El informe de dominio indicará todos los propietarios actuales de la propiedad en cuestión, u otras partes con una participación en ella, y todos los gravámenes impagos, hipotecas, escrituras de fideicomiso, sentencias, servidumbres, inscripciones adversas u otros gravámenes, así como el historial de impuestos sobre la propiedad, y el monto y estado actual.

Después de finalizar la búsqueda completa del título, un abogado con licencia para ejercer su profesión en el Estado de Carolina del Norte debe examinar la cadena del título y todos los asuntos que se revelaron con esta búsqueda ("Examen del título"). Después de completar el examen del título, el abogado proporcionará al programa un informe escrito en el que se expondrán:

- Los nombres de todos los propietarios del registro;
- La fecha y la información de registro de cada escritura de compra;
- Una descripción legal completa de la propiedad en cuestión;
- El monto y la identificación de cualquier gravamen (incluyendo una hipoteca);
- El monto de impuestos sobre la propiedad que se deben pagar, si lo hubiere, junto con el monto de la tasación más reciente del impuesto sobre la propiedad de la propiedad en cuestión;
- Cualquier asunto de registro que deba ser excluido para la cobertura proporcionada por cualquier póliza de seguro de título del Propietario que se emita a favor del BPR como entidad adquirente;
- Todas las inscripciones adversas o derechos de retención abiertos y no cancelados contra la propiedad en cuestión; y
- Requisitos que deben cumplirse para conferir debidamente el título a la propiedad y al BPR, y cualquier otro asunto que pueda afectar a la comerciabilidad y asegurabilidad del título a la propiedad en cuestión (el "Dictamen sobre el título de propiedad").

En el proceso del SBP, si el título de la propiedad en cuestión se confiere a un solicitante y es de otra manera limpio, comercializable y asegurable, se preparará un compromiso para asegurar el título de la propiedad a nombre del BPR una vez que se cumplan todos los requisitos identificados en el informe de dominio (el “Compromiso de título”). El Compromiso de título presentará un compromiso firme de asegurar el título de la propiedad a nombre del BPR después del cierre y tras el pago de la prima del seguro de título aprobado y programado por el Departamento de Seguros de Carolina del Norte, si es necesario.

3.13 PROBLEMAS CON EL INMUEBLE

Se necesita un título comercializable, limpio y asegurable y la capacidad de pagar una hipoteca (si corresponde) para obtener la elegibilidad completa para el programa y proceder al cierre de bienes inmuebles bajo el Programa de Compra Total Estratégica.

3.13.1 Problemas con el título

Basándose en los resultados del Informe de dominio, el programa informará al solicitante de cualquier problema que haya con el título que impida la transferencia de la propiedad del solicitante. El programa discutirá los resultados del informe con los solicitantes. Los solicitantes pueden contratar a un abogado personal para resolver problemas complicados de posesión y de título.

3.13.2 Negociación de venta al descubierto

Una venta al descubierto es la venta de un bien inmueble por menos del monto de los derechos de retención/deudas contra la propiedad, como una hipoteca. Si el titular o titulares del derecho de retención están de acuerdo con la venta, la propiedad se puede vender. El programa dispondrá de asistencia técnica para los solicitantes que deseen ayuda en la negociación de una venta al descubierto para rectificar una situación patrimonial negativa u otras cuestiones hipotecarias que interfieran con el pago de la hipoteca. El pago de la hipoteca es, en última instancia, responsabilidad del solicitante.

3.14 REQUISITOS DE LA URA

Las personas desplazadas de manera permanente e involuntaria por las actividades de un programa financiado a nivel federal son elegibles para recibir servicios y beneficios de asesoramiento para la reubicación en virtud de la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación (URA). Los solicitantes que son dueños no son elegibles para recibir beneficios en virtud de la ley URA ya que ellos participan en el programa de manera voluntaria y no se los considera personas desplazadas. Los inquilinos elegibles que ocupen propiedades de alquiler que en última instancia se vendan en virtud del Programa de Compra Total Estratégica tienen derecho a servicios y beneficios de asesoramiento de reubicación de la ley URA porque dichos inquilinos fueron desplazados de manera permanente. Los solicitantes arrendadores están obligados a revelar la presencia de inquilinos en el momento de la solicitud y, posteriormente, si se planea una mudanza a una unidad vacía después de la solicitud. El programa puede considerar que un solicitante arrendador no es elegible si no: 1. 1. Revelan los inquilinos existentes en el momento de la solicitud; o 2. Cumplen con los requisitos de mudanza indicados en el Manual de políticas de la Ley de Reubicación Uniforme.

El programa cumplirá con la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, con sus enmiendas (42 U.S.C. 4601 - 4655), las regulaciones correspondientes descritas en 49 CFR 24, las políticas y exenciones del HUD aplicables y el ***Manual de Política de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) de la NCORR.*** El programa realizará las siguientes tareas para brindar los servicios y beneficios de reubicación requeridos en virtud de la ley URA a los inquilinos desplazados:

- Coordinar con el solicitante arrendador para que recopile información de contacto de los inquilinos, si corresponde, e identifique a los inquilinos que puedan ser elegibles para los beneficios de la URA;
- ***Lo antes posible, proporcionar al inquilino o inquilinos un Aviso de información general (GIN) y*** otra información;
- Completar con los inquilinos formularios de entrevista de la URA completos que incluyan información sobre las preferencias y necesidades de vivienda, los ingresos de la familia, contratos de arrendamiento o alquiler, información sobre el estado de presencia legal, etc. y obtener documentación aplicable para completar el examen de la asistencia para la reubicación y la admisión; y
- Emitir los avisos restantes requeridos por la URA a los inquilinos elegibles en los puntos apropiados durante el programa. Proporcionar servicios de asesoramiento en materia de reubicación. Llevar los registros necesarios.

3.15 PROCEDIMIENTOS DE DETERMINACIÓN Y VERIFICACIÓN DE INGRESOS

Nota: La verificación de ingresos solo se aplica a los Propietarios de residencias principales. Este requisito no rige para los dueños de propiedades de alquiler a menos que haya ocupado la propiedad y

pueda demostrar que la unidad de alquiler era la residencia principal a la fecha del evento calificado. Los propietarios que ocupen las unidades de alquiler tendrán que proporcionar información sobre los ingresos, como se exige a los demás propietarios de residencias principales, para que se les considere elegibles para los incentivos.

Para verificar la elegibilidad de los ingresos de los solicitantes aplicables, todos los miembros adultos del hogar deben proporcionar al programa la documentación de los ingresos. Los miembros adultos del hogar deberán proporcionar información actualizada sobre los ingresos en determinados momentos del proceso de compra, incluyendo si se solicitan incentivos en un nuevo año fiscal.

Se utilizarán los límites de ingresos más recientes del HUD publicados al momento de la solicitud para determinar si un solicitante califica en las categorías de ingresos bajos y moderados del HUD, que se definen como los ingresos brutos anuales ajustados del hogar que son del 80% del ingreso medio del área (AMI) o menores. Si bien los ingresos del hogar no son un criterio de elegibilidad para la compra total real (o compra) de una propiedad, el nivel de ingresos del hogar afectará la elegibilidad para ciertos incentivos del programa.

3.15.1 Verificar los ingresos

El programa utilizará los formularios de declaración de impuestos más recientes (formularios de IRA 1040 o 1040 SR), u otro recurso de verificación independiente, para cada miembro adulto del hogar para determinar el ingreso bruto ajustado del hogar. Los solicitantes deben informar de los cambios en los acontecimientos de la vida (como el comienzo o la pérdida de un empleo, el nacimiento de un hijo, etc.) y su impacto en los ingresos del hogar cuando se producen esos acontecimientos.

Si no se dispone de un formulario 1040 u otro formulario de impuestos para uno o todos los miembros del hogar y ya no queda nada por hacer para obtener la declaración de impuestos, el programa utilizará métodos alternativos para calcular y certificar los ingresos. Estos métodos alternativos solo se utilizarán cuando el solicitante no esté obligado a presentar una declaración, haya presentado una prórroga, tenga cero ingresos y/o en raras ocasiones cuando el solicitante no pueda presentar una declaración de impuestos.

Cuando el solicitante haya presentado la declaración de impuestos pero no tiene pruebas, el programa pedirá que el solicitante obtenga una copia de su expediente 1040.

Para aquellos que no presentaron un formulario 1040 del IRS, se requerirá la siguiente documentación de todas las personas que vivan en el hogar y que tengan 18 años o más, según corresponda:

- Talones de pago actuales y consecutivos de tres (3) meses
    - Para las personas que reciben sus cheques de pago semanalmente, esto equivale a 12 cheques de pago consecutivos.
    - Para las personas que reciben sus cheques de pago quincenalmente o bimensualmente, esto equivale a 6 cheques de pago consecutivos.
    - Para las personas que reciben sus cheques de pago mensualmente, esto equivale a 3 cheques de pago consecutivos.
- Declaración de jubilación que muestre el monto bruto mensual o anual
- Declaración de Seguridad Social
- Formulario 1099

- Declaración de desempleo
- Formulario de divulgación de ingresos que indica cero ingresos

Si un solicitante está todavía en el proceso de proporcionar documentación para una determinación de ingresos pero la documentación no está completa, o si un solicitante elegible no ha cerrado todavía la propiedad o no ha solicitado incentivos, entonces el solicitante se regirá por las directrices/límites de ingresos del HUD en vigor en ese momento.

3.15.2 Tamaño del hogar

El tamaño del hogar se utiliza para determinar si los ingresos del hogar solicitante entran en las categorías de ingresos bajos y moderados del HUD y para determinar el objetivo nacional apropiado que puede aplicarse. Para determinar el tamaño de un hogar a los efectos de informar sobre los ingresos como parte de este programa, el HUD considera que todas las personas que viven en la misma casa son miembros del hogar. Los miembros del hogar pueden ser una sola familia, una persona que vive sola, dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas no relacionadas que comparten la misma casa. Para determinar la elegibilidad de los ingresos, se deben proporcionar los ingresos de cada persona del hogar que tenga 18 años o más.

Personas que no son miembros del hogar: Algunos hogares pueden incluir personas que no se consideran miembros del hogar a los efectos de determinar el tamaño del mismo. Las siguientes personas no deben ser contadas como miembros del hogar cuando se determine el tamaño del mismo y no deben incluirse cuando se informe sobre los ingresos anuales del hogar:

- Niños de crianza
- Ayudantes de crianza
- Ayudantes domiciliarios (con cama adentro) y los hijos de los ayudantes domiciliarios
- Niños por nacer (no se consideran en el tamaño del hogar para el cálculo de elegibilidad de ingresos, pero se consideran para el recuento de dormitorios)
- Niños para lo que se busca obtener la custodia legal o adopción y que no viven actualmente en el hogar

Un niño que vive en la casa al menos el 50 por ciento del tiempo y figura en un acuerdo de custodia compartida puede ser contado en el hogar. Los solicitantes tienen la opción de incluir a miembros de la familia permanentemente ausentes que pueden clasificarse como dependientes del hogar, como hijos que asisten a la universidad o un miembro de la familia en un asilo de ancianos. El jefe de familia tiene la opción de contar a esa persona como miembro del hogar e incluir sus ingresos o determinar que la persona ya no es miembro del hogar.

Método de cálculo de la elegibilidad del ingreso brutos ajustado del hogar: En todos los casos en que el solicitante presenta o puede presentar una declaración de impuestos 1040, se utiliza el método de la Calculadora de elegibilidad de ingresos del HUD. El programa utiliza una calculadora de ingresos en su sistema de registro para calcular los ingresos, que refleja el método de determinación de ingresos del HUD. La información sobre el método del HUD está disponible en el sitio web del HUD en www.hudexchange.info/incomecalculator.

Si después de hacer todo lo posible para trabajar con el solicitante para obtener un 1040, se determina que el 1040 no puede obtenerse sin que el solicitante sufra dificultades indebidas, el programa utilizará la calculadora de ingresos para determinar los ingresos del hogar como método alternativo.

3.16 APELACIONES DE LOS SOLICITANTES

El Programa de Compra Total Estratégica operará de acuerdo con la ***Política de apelaciones*** de la NCORR. Una apelación se define como una solicitud por escrito de un solicitante pidiendo la revocación de una determinación que afecta su elegibilidad y/o el monto de asistencia que puede recibir de un programa de la NCORR. Solo los solicitantes del SBP pueden apelar una determinación.

Los solicitantes tienen derecho a apelar cualquier determinación hecha por el programa en relación con su elegibilidad o el monto de asistencia que puede recibir en un plazo de 30 días calendario a partir de la fecha de la carta de determinación (los solicitantes que apelen cualquier determinación relativa a la reubicación tienen 60 días a partir de la fecha de recepción de la carta de determinación). Los solicitantes pueden apelar las determinaciones o denegaciones que dependen de las políticas del programa. Sin embargo, se debe tener en cuenta que NCORR no tiene la autoridad para otorgar una apelación de regulaciones o requisitos especificados por el HUD o la ley. Además, el Programa de Compra Total Estratégica no considerará las apelaciones del:

- Precio de oferta inicial o cualquier componente del monto de la oferta pagado después de la compra de la propiedad de compra total por el Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica, y/o
- Monto(s) del incentivo después de la emisión de fondos y la aceptación de los fondos de incentivo por parte del participante del programa.

Los solicitantes que quieran presentar una apelación deben seguir las instrucciones de los ***Procedimientos de apelaciones de la NCORR.*** Los Procedimientos de apelaciones describen el proceso de apelación. Una vez que se reciba una solicitud de apelación, el programa proporcionará al solicitante un acuse de recibo por escrito en un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la recepción.

3.16.1 Quejas del programa

El Programa de Compra Total Estratégica se adherirá al Procedimiento operativo estándar (SOP) de quejas e investigaciones de la NCORR. El programa se encargará de registrar la queja en el sistema de registro y de asignar la(s) persona(s) adecuada(s) para que den una respuesta. Además, el programa se encargará de hacer un seguimiento de cada queja y de asegurar que se dé una respuesta en el plazo requerido de 15 días hábiles, de conformidad con 81 FR 83254 (21 de noviembre de 2016), 83 FR 2854 (9 de febrero de 2018) y 84 FR 45838 (30 de agosto de 2019).

3.17 RETIRO DEL PROGRAMA

Los solicitantes pueden retirarse del programa hasta el momento del cierre. Los solicitantes deben presentar su solicitud de retiro por escrito, y pueden utilizar el formulario de retiro voluntario del programa, que puede encontrarse en el sitio web de la NCORR en: www.rebuild.nc.gov/Buyout

Si el programa no puede comunicarse con un solicitante durante un periodo prolongado, el programa seguirá el proceso de Retiro involuntario de la NCORR descrito en la Sección 7.3.1 a continuación.

Los solicitantes que se retiren voluntariamente pueden volver a ingresar al programa si quedan fondos y el programa sigue aceptando solicitudes.

3.17.1 Falta de respuesta y retiro involuntario del Programa

Los solicitantes que soliciten asistencia tienen la responsabilidad de mantener al programa informado de la información de contacto actualizada y de actualizar sus registros si su situación de ingresos cambia, según corresponda. Además, los solicitantes tienen la responsabilidad de participar activamente en el proceso y facilitar el acceso a su propiedad para realizar pruebas de pintura a base de plomo y asbesto, estudios de límites, tasaciones y cualquier estudio o inspección que el programa considere necesario.

El programa hará todo lo posible por mantenerse en contacto y avisar a cada solicitante de cualquier información adicional que pueda ser necesaria para completar el programa. Sin embargo, si los solicitantes demuestran un patrón de desvinculación, el programa instaurará un procedimiento de comunicación de diligencia debida, tras el cual se notificará a los solicitantes que su participación continuada en el programa puede estar en peligro. En caso de que un solicitante no responda o no proporcione al programa la documentación necesaria, el programa instaurará un período de diligencia debida para establecer contacto con el solicitante que no responda. Si estos intentos fallan, el solicitante será Retirado involuntariamente del programa. Además, en el caso de que haya varios propietarios, si uno o más propietarios no aceptan y devuelven la Carta de oferta inicial, se aplicará el proceso de diligencia debida y retiro involuntario, incluso si el solicitante ha aceptado la oferta y devuelto la documentación requerida. Los plazos y pasos específicos para la diligencia debida y el retiro involuntario se encuentran en el sitio web del programa (véase la Sección 1.4). El solicitante puede apelar la determinación de retiro involuntario siguiendo el proceso de apelaciones.

4.0 Revisión de la duplicación/verificación de beneficios (VOB)

4.1 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE DUPLICACIÓN DE BENEFICIOS (DOB)

La Ley Robert T. Stafford tiene por objeto evitar la duplicación de beneficios de recuperación de desastres y garantizar que la asistencia federal sirva únicamente para complementar los seguros y otras formas de asistencia en caso de desastre. “Se produce una duplicación de beneficios (DOB) cuando una persona, hogar, empresa u otra entidad recibe asistencia en caso de desastre de múltiples fuentes con el mismo propósito de recuperación, y la asistencia total recibida con ese fin es superior al total necesario. El monto de la DOB es el monto recibido que supera el total necesario para el mismo propósito”. [84 FR 28837, 20 de junio 20 de 2019]. Además, los principios de costos "necesarios y razonables" que figuran en los Requisitos administrativos uniformes, los principios de costos y los requisitos de auditoría para las adjudicaciones federales en la Subparte E del 2 CFR parte 200 también prohíben que los beneficiarios de CDBG-DR y de CDBG-MIT debiten de esos fondos un costo pagado por otra fuente.

Para determinar si existe una DOB, 84 FR 28836, de 20 de junio de 2019 requiere que la NCORR, como receptor de fondos federales para la recuperación de desastres, identifique la “asistencia total” a un solicitante de sus programas (el Programa). La ***asistencia total*** incluye toda la asistencia financiera

razonablemente identificable que dispone un solicitante. Por lo tanto, los solicitantes del programa deben revelar toda la asistencia financiera por desastres que reciba, se comprometa o anticipe el solicitante. La asistencia total incluye la "asistencia disponible". La ***asistencia disponible*** incluye la asistencia que habría recibido un solicitante "si actúa de manera razonable", o si el solicitante "ha recibido la asistencia y tiene control legal sobre ella".

Se realizará un análisis individual de la DOB de cada solicitante. Se examinará y verificará la asistencia total que recibe el solicitante. La asistencia considerada como no DOB, incluyendo la asistencia proporcionada para un propósito diferente o el mismo propósito pero para un uso diferente y permitido, no se contará en el cálculo final de la DOB. El resto de la DOB se restará de lo(s) monto(s) del incentivo. Tenga en cuenta que el monto del incentivo menos la DOB no puede ser inferior a cero.

Necesidad insatisfecha. La necesidad insatisfecha para el Programa de Compra Total Estratégica se define en dos partes. En primer lugar, es necesario retirar la propiedad del inventario como medida de mitigación para que no pueda dañarse de nuevo. Esto se logra mediante la compra total (o compra) de la propiedad al valor justo de mercado actual y la posterior demolición y limpieza de la propiedad. En segundo lugar, es necesario asegurar que se encuentren viviendas de reemplazo adecuadas en áreas no propensas a inundaciones y daños relacionados por tormentas para los participantes de la compra total, lo que se logra mediante la provisión de incentivos.

El programa examinará la DOB antes de que se haga una oferta, cuando se solicite un incentivo (si procede) y al cierre si se proporcionó un incentivo.

Política de tormentas múltiples. Si el propietario fue afectado por los huracanes Matthew y Florence, el solicitante debe presentar documentación sobre la asistencia recibida por ambas tormentas. Como se ha dicho anteriormente, se realizará una evaluación para determinar si alguna de las asistencias cumple con los criterios de No DOB. Si es No DOB en el caso de tormentas múltiples, el caso se tratará como se ha explicado anteriormente. La Sección 4.3 proporciona más información sobre la No DOB.

4.2 ANÁLISIS DE DUPLICACIÓN DE BENEFICIOS (DOB): ASISTENCIA TOTAL

Para determinar la **asistencia total**, el programa reunirá información sobre la asistencia en casos de desastre de los solicitantes elegibles para recibir incentivos. Cuando soliciten un incentivo, dichos solicitantes deberán revelar **toda** la asistencia financiera para desastres que le hayan adjudicado y/o recibido en respuesta a los daños relacionados con la tormenta que tuvieron, incluyendo las siguientes fuentes:

- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA)
- Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) y Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC)
- Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) y otros préstamos subvencionados
- Programas de la NCORR financiados por CDBG-DR o CDBG-MIT como el Programa de recuperación para propietarios de ReBuild NC.
- Seguros privados
- Organizaciones privadas o sin fines de lucro o donaciones
- Financiación de la Ley de Recuperación de Desastres (DRA)
- Otros programas estatales, locales o federales

Las siguientes fuentes de asistencia financiera se describen más adelante y serán verificadas.

4.2.1 Asistencia Individual (IA) de la FEMA

El programa determinará y verificará el monto y el propósito de la Asistencia Individual (IA) de la FEMA a través de la base de datos NEMIS de FEMA.

Si el programa no puede verificar el monto de IA de la FEMA a través de la base de datos NEMIS de FEMA, utilizará el monto de pago que indicó el solicitante cuando presentó la solicitud, respaldado por la documentación de adjudicación de la FEMA. Si un solicitante puede proporcionar documentación de adjudicación de la FEMA que demuestre que el monto y/o el propósito de la IA de la FEMA que figura en la base de datos NEMIS de FEMA difiere del monto y/o el propósito de su documentación de adjudicación de la FEMA, el programa aceptará la copia del solicitante de la documentación de adjudicación de la FEMA cuando complete su análisis de DOB.

4.2.2 Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA (NFIP) y Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC)

El programa recogerá la información de pago del seguro contra inundaciones del NFIP y del Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC) del solicitante a través del proceso de solicitud. Además, el programa trabajará directamente con el NFIP para verificar la información proporcionada por el solicitante.

Excepción: Los ingresos de seguros tomados por una compañía hipotecaria como pago forzoso de la hipoteca no se contarán como una duplicación de beneficios, siempre que la documentación de la compañía hipotecaria demuestre que el pago fue involuntario. El solicitante deberá presentar documentación de respaldo que demuestre que el pago de la hipoteca fue involuntario, y el programa intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del solicitante.

4.2.3 Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) y otros préstamos subvencionados

Es posible que los solicitantes tengan un préstamo de la Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) u otra entidad que esté garantizado y subvencionado por el gobierno. Las personas o empresas que se recuperan de un desastre pueden obtener préstamos subvencionados para viviendas, bienes personales, reubicación y negocios. El programa revisará el estado de los préstamos subvencionados obtenidos por el solicitante durante el proceso de análisis de DOB.

El 20 de junio de 2019, el HUD publicó dos avisos en el Registro Federal (FR) sobre el cálculo de la duplicación de beneficios (DOB): 84 FR 28836 (en adelante referido como “Aviso de DOB”) y 84 FR 28848 (en adelante referido como “Aviso de implementación de DOB”). Préstamos subvencionados V.B de 84 FR 28836 - 20 de junio de 2019, proporcionó orientación sobre el tratamiento de los préstamos subvencionados en el análisis de la duplicación de beneficios como se indica a continuación: *“El monto total de un préstamo subvencionado a disposición del solicitante para el mismo propósito que la asistencia de CDBG- DR (o CDBG-Mitigación) es una asistencia que debe incluirse en el cálculo de DOB, a menos que se aplique una de las excepciones de la Sección V.B.2, incluida la excepción de V.b.2 (iii) autorizada en las enmiendas de la DRRA a la Sección 312 de la Ley Stafford (que se aplica a los desastres ocurridos entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2021, hasta que la enmienda*

expire el 5 de octubre de 2023). Un préstamo subvencionado está disponible cuando se acepta, lo que significa que el prestatario ha firmado una nota u otro documento de préstamo que permite al prestamista adelantar el dinero del préstamo".

El programa procederá a recopilar información sobre préstamos subvencionados, incluso información de la SBA, proporcionada por el solicitante. Además, el programa obtendrá datos proporcionados por la SBA para verificar todos los montos aprobados para los préstamos de la SBA. El programa recopilará información específica de la SBA que desglosa los montos de préstamos aprobados por la SBA en las diferentes categorías de asistencia (por ejemplo, bienes raíces, bienes personales, vehículos, etc.).

El programa no contará el monto de un préstamo subvencionado declinado o cancelado del solicitante como DOB de acuerdo con 84 FR 28836 (6/20/2019) si lo permiten los requisitos de las Secciones 4.2.3.1 – 4.2.3.4 que figuran a continuación.

4.2.3.1 Préstamos subvencionados declinados

Los préstamos de la SBA declinados son montos de préstamo que el prestamista ofreció en respuesta a una solicitud de préstamo, pero que fueron declinados por el solicitante, lo que significa que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir el dinero del mismo. **El programa no considerará a los préstamos declinados como DOB**.

El programa solicitará documentación para el préstamo declinado solo si la información recibida del tercero (SBA, etc.) indica que el solicitante recibió una oferta para el préstamo subvencionado y el programa no puede determinar a partir de esa información disponible que el solicitante declinó el préstamo. El solicitante completará la ***Declaración jurada de préstamo subvencionado***. El programa presentará la *Declaración jurada de préstamo subvencionado* a la SBA (u otro prestamista) y volverá a verificar la DOB al finalizar el proyecto.

4.2.3.2 Préstamos cancelados

Los préstamos cancelados son préstamos (o partes de préstamos) que fueron aceptados inicialmente, pero que por diversas razones fueron cancelados (entre esas razones pueden figurar la expiración de las condiciones de compromiso del préstamo, el retiro del préstamo, el hecho de que no se haya desembolsado la totalidad o una parte del préstamo y que ya no esté a disposición del solicitante o que la cancelación haya sido solicitada por el prestatario). Se exigirá la siguiente documentación para demostrar que toda parte no desembolsada de un préstamo subvencionado aceptado fue cancelada y ya no está disponible para el solicitante:

- Se debe celebrar y certificar un acuerdo legalmente vinculante entre el programa y el solicitante, la *Declaración jurada de préstamo subvencionado* . La declaración jurada indica que:
    - El período de disponibilidad del préstamo ha finalizado y el solicitante se compromete a no tomar medidas para restablecer el préstamo o retirar ningún monto en el futuro; o
    - El período de disponibilidad del préstamo no ha finalizado, pero el solicitante certifica que no tomará medidas para restablecer el préstamo o retirar más fondos; y que entiende que está sujeto a un análisis de DOB una vez que haya pasado el período de disponibilidad, lo que podría afectar el monto del incentivo. Además, la declaración jurada contendrá la siguiente advertencia: "*Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S. C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729*."

Sin una Declaración jurada de préstamo subvencionado completada y certificada (o una comunicación escrita del prestamista que confirme que el préstamo ha sido cancelado y que los montos no desembolsados ya no están disponibles para el solicitante), toda parte aprobada pero no desembolsada de un préstamo subvencionado se incluirá en el cálculo de la DOB de la asistencia total, a menos que se aplique otra excepción.

Para todos los préstamos cancelados de la SBA, el programa de la NCORR enviará la *Declaración jurada de préstamo subvencionado* a la SBA (u otro prestamista) como notificación de que el solicitante ha aceptado no tomar ninguna medida para restablecer el préstamo cancelado o retirar cualquier monto adicional del préstamo no desembolsado. En los casos de préstamos cancelados en que se hayan efectuado desembolsos parciales antes de la cancelación del préstamo, los fondos desembolsados se tratarán como fondos desembolsados para los préstamos activos que se indican a continuación. Como en el caso de los préstamos declinados, los incentivos otorgados a los solicitantes con préstamos subvencionados cancelados tendrán una nueva verificación de DOB al cierre del proyecto.

4.2.3.3 Préstamos activos con fondos desembolsados y no desembolsados

Todos los programas de la NCORR considerarán los préstamos subvencionados activos durante el análisis de DOB. **Sin embargo, los montos de préstamos aceptados pero no desembolsados no se considerarán una DOB. Además, los montos de los préstamos desembolsados se considerarán no duplicados siempre que los fondos:**

- Se utilicen apropiadamente para el mismo propósito;
- Se proporcionen para un propósito diferente; o
- Se proporcionen para el mismo propósito que las actividades del programa, pero se utilicen para un uso diferente y permitido como se describe en la Sección 4.1.

Los solicitantes de préstamos abiertos y subvencionados no tendrán que cancelar el préstamo, pero deberán firmar un Formulario certificado de *Declaración jurada de préstamo subvencionado*. Para completar esta declaración jurada certificada, el solicitante debe certificar que no retirará más fondos sin la aprobación previa del programa de la NCORR, y que entiende que los fondos retirados estarán sujetos a un análisis de DOB que puede afectar el monto de la adjudicación del incentivo. Además, la *Declaración jurada de préstamo subvencionado* se presentará a la SBA u otro prestamista, en la que se declara que el solicitante ha aceptado pedir permiso para retirar más fondos del programa de la NCORR antes de proceder.

4.2.3.4 Propietarios que declinaron o cancelaron un préstamo subvencionado o de la SBA

84 FR 28836 (6/20/2019) establece que los hogares que han declinado o cancelado préstamos subvencionados como los préstamos de la SBA, pueden recibir asistencia (si son elegibles) ***ya que el monto de los préstamos declinados o cancelados no se contará como una DOB.***

4.2.4 Seguros privados

Deben revelarse todos los seguros de propiedad o de accidentes, incluidos los de inundación y los de asentamiento por pérdidas en las viviendas. Los pagos de seguros privados por el contenido u otros gastos no se deducirán de la adjudicación del incentivo del solicitante, ya que esto generalmente se

consideraría que no es una duplicación de beneficios. Inicialmente, el programa determina los ingresos del seguro a través de la información proporcionada por el solicitante. Los solicitantes también deben autorizar al programa a ponerse en contacto con proveedores externos de seguros privados para verificar la información proporcionada por los solicitantes. Todas las pólizas de los propietarios de viviendas y cualquier asistencia proporcionada bajo la póliza en respuesta a los daños de la tormenta serán verificadas por terceros. Si no puede verificarse el propósito, la conexión con la tormenta y/o el monto de asistencia proporcionada por una compañía de seguros, el monto se contará como una DOB.

4.2.5 Otra asistencia

Los solicitantes elegibles para recibir incentivos deberán revelar cualquier otra asistencia para casos de desastre que reciban, como la financiación proporcionada por una entidad sin fines de lucro para ayudar a los solicitantes a reconstruir su vivienda, la Ley de recuperación de desastres (DRA) del Estado o los Fondos estatales de adquisición y reubicación (SARF), u otros. Toda asistencia debe ser contabilizada y verificada por el programa. Además, el solicitante debe presentar documentación de respaldo relacionada con otras fuentes de financiación duplicadas, que el programa debe verificar y aplicar en el análisis de duplicación de beneficios.

4.3 ASISTENCIA NO DUPLICADA (NO DOB)

No siempre que se reciban fondos de otras fuentes se considerarán una duplicación de beneficios. Los montos No DOB se restarán de la asistencia total para determinar el monto DOB. La No DOB para los solicitantes afectados se evaluará de manera individual caso por caso.

A continuación presentamos algunos ejemplos de asistencia no duplicada:

- Fondos proporcionados para un propósito diferente. Entre los *posibles* ejemplos de No-DOB se podrían incluir los siguientes:
    - Ingresos del seguro por la pérdida de contenido. Como este costo no será cubierto por el Programa de Compra Total Estratégica, no es una DOB.
    - Asistencia para alquiler temporal. Aunque el incentivo de reducción de riesgos de la Compra Total Estratégica puede proporcionar un incentivo para trasladarse a un área más segura, el incentivo de reducción de riesgos difiere de la asistencia para alquiler temporal, ya que se trata de la reubicación permanente a un área de riesgo reducido únicamente. Por lo tanto, el incentivo tiene un propósito distinto del de la asistencia para alquiler temporal o la asistencia que no requiere la reubicación fuera de la DRRA o de las áreas de riesgo.
    - En el caso de los incentivos, cualquier otra asistencia recibida que no fuera para el propósito del incentivo (como la reubicación permanente o la asequibilidad de la vivienda).
- Fondos proporcionados para el mismo propósito pero utilizados para un uso permitido diferente.
- Fondos recibidos para una declaración de desastre diferente al evento calificado. El evento calificado es la tormenta a la que el solicitante está enlazado (el huracán Matthew o el huracán Florence).
- Fondos no disponibles para el solicitante.
    - Por ejemplo, cuando los fondos del seguro recibidos deben utilizarse para un pago de hipoteca forzoso basado en los términos de la hipoteca.
    - Fondos del propietario fallecido, a menos que el propietario actual fuera también un correceptor de los fondos de asistencia en caso de desastre

- Fondos recibidos de un préstamo privado y no garantizados por la SBA. Nota: si dichos fondos están relacionados con la reparación de la propiedad, la institución prestamista puede exigir que los préstamos se paguen al "cierre" de la propiedad.
- El pago forzoso de la hipoteca no se contará como duplicación de beneficios, siempre que el solicitante proporcione la documentación adecuada.
- Los fondos perdidos por fraude del contratista no se consideran DOB.
- Activos o líneas de crédito a disposición del solicitante.
    - Por ejemplo, las cuentas de cheques o de ahorro y las acciones no son duplicadas.

4.4 EJEMPLOS DE DOB

Ejemplo 1: Supongamos que un solicitante solicita un incentivo para la Compra de una vivienda asequible del Programa de Compra Total Estratégica y después del análisis del consejero de vivienda, se determinó que se necesita un incentivo del programa de $45,000 para la compra de la próxima casa del solicitante. Sin embargo, el solicitante ya ha recibido $5,000 en concepto de asistencia para los gastos de cierre en un programa diferente. En este ejemplo, la DOB que se restaría del incentivo para la Compra de una vivienda asequible de $45,000 sería de $5,000, ya que los $5,000 de asistencia para los gastos de cierre serían una duplicación de beneficios del incentivo de la SBP. Por lo tanto, el solicitante recibiría un incentivo de $40,000 para la Compra de una vivienda asequible del programa.

Ejemplo 2: Supongamos que un solicitante recibió $52,000 en fondos del seguro para reparar su casa dañada por la tormenta. Luego el solicitante que participa en la compra total solicita un incentivo de Igualación del pago del anticipo cuando quiere comprar su próxima casa. El solicitante solicita un incentivo de $20,000, que será igualado por los $20,000 que el solicitante también pagará como anticipo. Antes de que el incentivo de $20,000 se pueda proporcionar, el programa realiza un análisis de DOB. En este caso, los $52,000 recibidos por el solicitante no reducirán el monto del incentivo, ya que se trata de una no DOB porque fue para un propósito diferente al del incentivo. Por lo tanto, el programa igualará el pago del anticipo de $20,000 del solicitante con otros $20,000.

4.5 VERIFICACIÓN DE BENEFICIOS (VOB)

Para cumplir con los requisitos del HUD y verificar todos los fondos potencialmente duplicados, el programa intentará obtener la mejor y más reciente información disponible de DOB antes de proporcionar fondos federales a un solicitante. Los solicitantes elegibles para recibir incentivos deberán revelar toda asistencia para desastres recibida y proporcionar toda la documentación relacionada con esa asistencia. Los solicitantes firmarán un ***Formulario de consentimiento para divulgar información*** como parte de la presentación de su paquete de solicitud que permitirá al programa realizar una verificación externa de la información y documentación proporcionada por el solicitante.

Una vez que se recopile la información proporcionada por el solicitante, toda duplicación de beneficios será verificada y cargada en el sistema de registro del programa. La verificación de beneficios (VOB) de todas las fuentes se utilizará para determinar cualquier monto del incentivo, que se basará en la necesidad no satisfecha.

El primer objetivo del proceso de VOB es comparar el informe del dueño de la propiedad sobre los montos y propósitos de los beneficios recibidos con los montos y propósitos de los beneficios reportados por fuentes verificadas de terceros. El segundo objetivo es detectar errores de DOB y hacer correcciones antes de determinar el monto del incentivo para un solicitante.

Para cumplir con la prohibición federal contra la duplicación de beneficios por desastre, el programa verificará toda asistencia por desastre recibida o prevista por un solicitante de la siguiente manera:

- Verificará todas las fuentes de asistencia para desastres recibidas por el solicitante mediante la realización de una verificación externa, según corresponda. Los datos procedentes de la SBA, NEMIS y NFIP de la FEMA se utilizarán para verificar esas fuentes de asistencia.
- Obtendrá documentación que indique la fuente de adjudicaciones/fondos y el propósito de los fondos/dinero de asistencia. El programa querrá ver copias originales de cartas, concesiones de reclamaciones, cheques, recibos, etc. si es posible, pero también se pueden aceptar copias de documentos originales para verificar aquellas formas de asistencia que no se pueden obtener de una fuente de datos formal, como reclamaciones de seguros y otro tipo de asistencia.
- Si hay preguntas sobre el monto o el tipo de financiación proporcionada, el personal de DOB realizará la **debida diligencia** para verificar el monto y el propósito de la asistencia proporcionada. El personal enviará a la entidad financiadora una solicitud de información junto con el Formulario de consentimiento para divulgar información del solicitante. Si la entidad no responde después de intentos múltiples del personal del programa en un plazo de treinta (30) días calendario, el programa aceptará la certificación del solicitante siempre que la documentación disponible del seguro indique la conexión con el evento calificado, la dirección de la propiedad dañada por la tormenta, el propósito y el monto de los fondos, y esté a nombre del solicitante/propietario.

Una vez que se recoja la información proporcionada por el solicitante, se verificará la duplicación de beneficios como se describe en los procedimientos operativos estándar (SOP) del programa. Toda la documentación de DOB se cargará en el sistema de registro. Los montos verificados de duplicación de beneficios se utilizarán luego en el cálculo de los incentivos del solicitante.

5.0 Inspecciones, evaluación, revisión ambiental y orientación en materia de vivienda

5.1 REVISIÓN AMBIENTAL

El proceso de revisión ambiental es necesario para todos los proyectos asistidos por el HUD a fin de asegurar que la tarea propuesta no tenga un impacto negativo en la propiedad o en el ambiente social, cultural y físico y en el posible patrimonio histórico. El propósito específico del proceso de revisión ambiental del Programa de Compra Total Estratégica es asegurar que no haya peligros ambientales presentes en la propiedad que se limpiará mediante la demolición y, en última instancia, se transferirá al gobierno local o a un fideicomiso de tierras designado, que no afecte negativamente al patrimonio social y cultural de la comunidad, o que la propiedad no tenga un valor histórico potencial.

Todo proyecto debe cumplir con la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA) otras leyes ambientales federales y estatales relacionadas. Para obtener más información, consulte www.epa.gov/nepa.

Se debe realizar una revisión ambiental para todas las actividades del proyecto antes de comprometer los fondos de CDBG-DR/CDBG-MIT.

- Las normas y reglamentos del HUD que rigen el proceso de revisión ambiental se encuentran en 24 CFR Parte 58.
- También se aplican las disposiciones de la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA) y los reglamentos del Consejo de Calidad Ambiental (CEQ) en 40 CFR Partes 1500 a 1508 . También se aplican otras leyes y reglamentos federales y estatales (algunos de los cuales son aplicados por agencias estatales), según el tipo de proyecto y el nivel de revisión requerido.

5.1.1 Las dos etapas de la revisión

Las revisiones ambientales de los proyectos de compra total estratégica de sitios dispersos que no tienen propiedades específicas identificadas antes de la liberación de fondos se completarán en dos niveles, como se indica a continuación:

Revisión de nivel I:

- Identificar y evaluar las cuestiones que pueden abordarse y resolverse plenamente, a pesar de los posibles conocimientos limitados del proyecto.
- Asimismo, establecer las normas, las limitaciones y los procesos que deben seguirse en las revisiones de sitios específicos.

Revisión de sitios específicos de nivel II:

- Evaluar las cuestiones restantes sobre la base de las políticas establecidas en la revisión general a medida que se seleccionan los sitios individuales para su revisión.

La revisión de nivel II se iniciará una vez que se haya determinado que la propiedad en cuestión y el solicitante son elegibles. Ambas fases de revisión deben completarse con una autorización para utilizar los fondos de la subvención antes de que NCORR emita una *oferta inicial* por escrito para una propiedad.

5.2 ESTUDIO Y PRUEBAS DE ASBESTO, PRUEBAS DE PINTURA A BASE DE PLOMO

Para cumplir con los requisitos de Carolina del Norte, un inspector de asbesto certificado realiza un estudio de asbesto para todas las estructuras a las que es seguro ingresar. Se debe adjuntar una copia de la certificación del inspector de asbesto al estudio de asbesto y debe estar actualizada al momento de la inspección.

De conformidad con las leyes y reglamentos federales y estatales, cuando se requiere una demolición (como se define en NESHAP, 40 CFR § 61.141), un inspector de asbesto calificado debe realizar un estudio completo de asbesto en la construcción que se basa en una inspección exhaustiva para identificar la ubicación y la condición de los materiales que contienen asbesto que pueden afectarse durante la demolición de toda o parte de la estructura. Si el estudio de asbesto indica que hay materiales que contienen asbesto (ACM) que deben retirarse y eliminarse, este alcance del trabajo se proporcionará al contratista general que realice la demolición. Todos los estudios, licencias y certificaciones de asbesto se cargarán en el expediente del solicitante.

El programa será responsable de asegurar la obtención de un supervisor de asbesto certificado por el estado de Carolina del Norte y de notificar a la Unidad de Control de Peligros de Salud del Estado (HHCU) antes de que se inicie todo el trabajo de demolición (como se define en NESHAP 40 CFR §

61.141). Esta notificación se suma a cualquier otro permiso de demolición que puedan emitir otras oficinas locales municipales o del condado. La notificación debe estar matasellada o ser recibida por la HHCU al menos diez (10) días hábiles antes del comienzo de la actividad de demolición. Se requiere una notificación de demolición, incluso si la inspección de la instalación/edificio no identificó asbesto.

Además, se realizará una evaluación de la pintura a base de plomo en todas las propiedades que no cumplan los criterios de exención establecidos en la norma 24 CFR 35.155. Todas las propiedades de compra total construidas antes de 1978 se demolerán utilizando prácticas seguras con respecto al plomo, tal como lo exigen los reglamentos.

5.3 ESTUDIOS DE LÍMITES

El programa realizará un estudio de límites para determinar los límites legales de la posible propiedad de compra total estratégica. El propósito del estudio es verificar los límites legales de la propiedad en cuestión que se va a comprar a través del programa y asegurar que no haya conflictos en los registros legales. Si el estudio identifica un gravamen en la propiedad en cuestión de una naturaleza que no sea compatible con las prácticas de gestión de espacios abiertos, recreativas o de llanuras aluviales y humedales, el gravamen puede dar lugar a una determinación de no elegibilidad. El programa evaluará la naturaleza de cada gravamen caso por caso para determinar si el gravamen debe ser subsanado antes de proceder con la actividad. Este estudio se realiza para que se pueda realizar una tasación precisa, que será la base de la valoración de la propiedad. Después de que se complete el estudio de límites, el programa llevará a cabo las tasaciones de todas las propiedades que participan en el Programa de Compra Total Estratégica.

5.4 TASACIONES

La tasación establecerá un Valor justo de mercado (CMV) actual de una propiedad identificada para la Compra total estratégica.

5.4.1 Aviso de tasación al propietario

El programa realizará una tasación de la propiedad del solicitante. El programa notificará al solicitante y a los demás propietarios que se va a programar una tasación de la propiedad. Los solicitantes y otros propietarios, o sus representantes designados, tienen la opción de estar presentes en la tasación. El solicitante o su representante, o el inquilino (si procede), deben facilitar el acceso a la propiedad para que el tasador pueda entrar en cualquier edificio seguro del lugar.

5.4.2 Cualificaciones del tasador

El programa ordenará una tasación por parte de un tasador residencial con licencia para realizar tasaciones en el Estado de Carolina del Norte por la Junta de tasación de Carolina del Norte. Las cualificaciones del tasador serán coherentes con el alcance del trabajo requerido en la asignación. Antes de aprobar a un tasador para que realice cualquier tasación para el programa, éste revisará la experiencia, educación, capacitación, certificación, licencia, designación(es) y otras cualificaciones del tasador, y de cualquier tasador de revisión, y debe estar satisfecho con su capacidad para realizar los servicios en el alcance del trabajo de tasación.

Ni el tasador ni el tasador de revisión tendrán ningún interés, directo o indirecto, en la propiedad objeto de la tasación que se está realizando.

5.4.3 Forma y alcance de la tasación

El término “tasación” tendrá el mismo significado que se le atribuye a ese término en 49 CFR 24.2(a)(3) y cumplirá todos los requisitos y normas establecidos en 49 CFR 24.103. El alcance del trabajo de tasación definirá los parámetros generales de la tasación. Cada tasación debe identificar el valor actual de mercado de la propiedad en cuestión (llamado *valor justo de mercado actual*), indicando el valor del terreno y de la estructura por separado, cuando sea posible. Los tasadores no podrán incluir en la tasación ningún espacio o propiedad no conforme y no permitido.

5.4.4 Revisión de la tasación y determinación del precio de compra

El tasador de revisión de NCORR examinará todas las tasaciones y preparará un informe escrito que identifique las tasaciones y documente los resultados y conclusiones a los que se llegue durante la revisión de la tasación. Cualquier daño o beneficio a cualquier propiedad restante será identificado en el informe del tasador de revisión. El tasador de revisión también preparará una certificación firmada que establezca los parámetros de la revisión para incluir el valor justo de mercado actual. En la certificación se indicará el valor aprobado y, si el tasador de revisión está autorizado para ello, el monto que se considera una compensación justa por la adquisición.

El tasador de revisión (RA) de la NCORR también examinará la presentación y el análisis de la información de mercado en todas las tasaciones para asegurar que éstas se ajusten a la definición de tasación que figura en 49 CFR 24.2(a)(3), y garantizará que las tasaciones cumplan los requisitos establecidos en 49 CFR 24.103, así como los requisitos estatales, y que se realicen de manera compatible con las Normas uniformes de la práctica profesional de tasación (USPAP). El tasador de revisión de NCORR indicará si cada tasación es **recomendada** (como base para el establecimiento del monto que se cree que es una compensación justa), **aceptada** (cumple todos los requisitos, pero no seleccionada como recomendada o aprobada), o **no aceptada**. Las tasaciones se considerarán vigentes durante un período de un año a partir de la fecha de aprobación de la tasación por el tasador de revisión.

Si el tasador de revisión de NCORR no puede recomendar (o aprobar) una tasación como base adecuada para el establecimiento de la oferta de compensación justa, y NCORR determina que no es práctico obtener una tasación adicional, el tasador de revisión de NCORR puede, como parte de la revisión, presentar y analizar información de mercado de conformidad con 49 CFR 24.103 para apoyar un valor recomendado (o aprobado).

5.4.5 Apelaciones de tasaciones

Si el solicitante apela el CMV tasado incluido en el Paquete de oferta inicial, el solicitante debe obtener una segunda tasación a su cargo. El programa exige que dichos solicitantes contraten a un tasador con licencia diferente del tasador original para realizar la segunda tasación. El tasador de revisión de NCORR examinará la segunda tasación, determinará su suficiencia de acuerdo con los requisitos de 49 CFR 24.103, y hará una recomendación sobre la aprobación de la segunda tasación indicando la base de esta recomendación. Si el solicitante tiene ingresos bajos o moderados o es una persona mayor (62 años o más) y puede demostrar una dificultad financiera que le impediría obtener una segunda tasación, el programa considerará cubrir el costo de la segunda tasación caso por caso. El programa obtendrá la segunda tasación de un tasador autorizado diferente a través de sus proveedores, sin embargo, el costo

de la tasación se deducirá del precio de venta en el momento del cierre. Si NCORR aprueba la segunda tasación, el precio de compra será el promedio de los dos montos de tasación.

5.4.6 Apelaciones de tasaciones

Si cualquier solicitante presenta alguna información material, hay un cambio significativo en la condición o carácter de la propiedad en cuestión, o si ha transcurrido más de un año desde la fecha de la aprobación por el tasador de revisión y de la aceptación de la oferta inicial por parte del solicitante, el programa actualizará la tasación original.

5.5. ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA: CLASES Y SESIONES INDIVIDUALES

Luego de un punto específico en el proceso de compra total, los solicitantes del programa pueden aprovechar las clases de asesoramiento en materia de vivienda y las sesiones de asesoramiento individual. Las clases se ofrecerán a los solicitantes de conformidad con un acuerdo con un subreceptor. También se ofrece asesoramiento individual para ayudar a las personas a alcanzar sus objetivos de vivienda. La participación en todas las actividades de asesoramiento en materia de vivienda es voluntaria, excepto en el caso de los solicitantes que pidan un incentivo de compra de vivienda asequible o un pago inicial equivalente. Para garantizar que estos dos incentivos se calculen de acuerdo con las directrices programáticas, el programa exige que los solicitantes que pidan estos incentivos tengan un mínimo de una sesión con un asesor de vivienda que hará una recomendación sobre el importe del incentivo.

Los solicitantes elegibles pueden acceder a los servicios de asesoramiento en materia de vivienda hasta un año después de la fecha de venta de la propiedad del SBP. Los inquilinos elegibles pueden acceder a los servicios de asesoramiento en materia de vivienda hasta un año después de la fecha del Aviso de elegibilidad (NOE) para los servicios de URA. Si el programa de asesoramiento en materia de vivienda aún no está operativo cuando un solicitante vende su propiedad o un inquilino recibe un NOE, el plazo para acceder al asesoramiento en materia de vivienda se ampliará hasta un año desde que inicie el asesoramiento en materia de vivienda.

6.0 Precio de oferta inicial escrito y ejecución del contrato

Una vez completadas las actividades del programa, se puede hacer una Oferta inicial al solicitante para que se compre su propiedad al valor de mercado actual (CMV) tasado. Aunque el precio de Oferta inicial será igual al monto del CMV tasado, la cantidad de fondos que el solicitante recibe al cierre puede ser menor si el solicitante elige usar algunos o todos los fondos de la compra total para retirar los derechos de retención al cierre. Los solicitantes elegibles con derechos de retención, incluyendo impuestos de propiedad atrasados, hipotecas u otros pueden retirarlos al cierre, hasta el monto del CMV.

6.1 MONTOS UMBRAL DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA (ASISTENCIA MÁXIMA)

El programa ha determinado que los montos de adjudicación de la Compra Total Estratégica, incluyendo los incentivos, son necesarios y razonables de acuerdo con las regulaciones federales. En el caso de las propiedades consideradas para su compra en el marco del Programa de Compra Total Estratégica, el programa obtendrá una tasación que establecerá el Valor justo de mercado actual (CMV) de la

propiedad. Las ofertas hechas para comprar propiedades elegibles para la Compra Total Estratégica se basarán en el CMV tasado. De acuerdo con 42 USC 4651(3), el programa no proporcionará un monto de Precio de oferta inicial para una propiedad por menos del CMV, sin embargo el monto de pago real al solicitante puede ser menor que el CMV si se reduce por montos de derechos de retención al cierre, según lo aprobado por el solicitante.

El umbral para activar una revisión adicional necesaria y razonable de la asistencia para la recuperación tras un desastre recibida será cuando un solicitante pida un incentivo y el importe de la ayuda para la recuperación tras un desastre sea superior a $75,000 (véase la sección 2.2 para una descripción de esta revisión).

El Precio de oferta inicial no puede exceder los límites de préstamo de la Administración Federal de la Vivienda (FHA) del año en curso para el condado correspondiente, lo que representa la asistencia máxima del programa, o el tope para las propiedades de hasta cuatro unidades inclusive. El tope del programa para propiedades de más de cuatro unidades se basará en el valor de tasación y se revisará caso por caso. Este tope solo se aplica al Precio de oferta inicial y no incluye:

- Incentivos;
- Todos los costos habituales asociados con la compra de propiedad privada, incluyendo la tasación inicial, los costos legales del programa, evaluaciones, informes y preparación del título, y el seguro del título;
- Costos de cierre elegibles para la compra de la propiedad de compra total (el programa no proveerá costos de cierre para la propiedad subsiguiente a menos que se solicite y apruebe un incentivo);
- Costos relacionados con la seguridad de la propiedad, la demolición, el trabajo en el sitio, la mitigación/remediación de pintura a base de plomo y asbesto, y la limpieza y disposición; y
- Otros gastos que se consideren necesarios.

El Programa de Compra Total Estratégica ha establecido los siguientes topes máximos de incentivos y subsidios, como se indica a continuación:

- El incentivo de Reducción de riesgos tiene un tope de $20,000.
- La cantidad máxima del Incentivo para alquilar una vivienda asequible se ajustará anualmente de acuerdo con los alquileres de la Sección 8/Vales de Elección de Vivienda publicados por el HUD.
- El incentivo para la Compra de una vivienda asequible se basa en una evaluación individual de necesidad que tiene un tope máximo del condado. El monto de este tope del condado se revisará anualmente y se actualizará si es necesario en base a los valores promedio de inmuebles en todo el condado.
- El incentivo de Igualación del pago del anticipo tiene un tope de $50,000 hasta marzo de 2022, pero puede sufrir modificaciones.

Tras la revisión de factores relevantes como la inflación, los costos o valores actuales y otros factores, los límites, umbrales y cantidades de incentivos aquí incluidos podrán ser revisados y se publicarán en www.rebuild.nc.gov/Buyout.

6.2 PRECIO DE OFERTA INICIAL

Una vez finalizada la revisión ambiental, el estudio de asbesto, el estudio de límites y todas las demás tareas, y cuando se disponga del valor de tasación actual de la propiedad, se podrá elaborar el Precio de

oferta inicial. El monto del Precio de oferta inicial hecha por el Programa de Compra Total Estratégica será igual al Valor justo de mercado actual.

6.3 OFERTA ESCRITA

Después de determinar el monto del Precio de oferta inicial, el Programa de Compra Total Estratégica proporcionará a todos los propietarios una carta de Oferta inicial escrita (que proporciona una oferta de precio de compra, describe los derechos de retención existentes y solicita la aprobación del solicitante de la oferta inicial para comprar la propiedad) y un paquete de Oferta inicial (que incluye documentos adicionales, como la tasación y el estudio sobre los que se hizo la oferta, así como los formularios y procedimientos para presentar una apelación basada en el monto del Precio de oferta inicial).

La Carta de oferta inicial escrita incluirá:

- Un precio de Oferta inicial para comprar la propiedad elegible. Incluirá la tasación que indique el monto del CMV, incluido un resumen de la tasación o "Declaración de la base de la determinación de la compensación justa" en la que se basó el monto del precio de Oferta inicial. Esto incluirá una descripción y ubicación de la propiedad y el interés que se adquirirá, incluida una identificación legal de los edificios, estructuras y otras mejoras que se incluyen en la compra;
- Un resumen de los derechos de retención de la propiedad, de acuerdo con una búsqueda del título reciente, con una declaración de que todos los derechos de retención deben ser retirados al momento del cierre para poder participar en el programa, y que el precio de Oferta inicial puede utilizarse para pagar estos derechos de retención. Si el programa identifica que el propietario o propietarios pueden beneficiarse de una negociación de venta al descubierto basada en esta información, la carta de Oferta inicial incluirá información sobre el proceso de negociación de la venta al descubierto y sus beneficios, y permitirá al propietario o propietarios indicar si desean participar en una negociación de venta al descubierto facilitada por el Programa.
- Una declaración de que el monto real que el solicitante recibe al cierre puede reducirse por cualquier derecho de retención y otros gastos relacionados. Se informará a los solicitantes de que pueden optar por utilizar los fondos de la compra total para retirar los derechos de retención existentes al cierre hasta el monto del precio de Oferta inicial.
- La carta también incluirá lo siguiente:
    - Información sobre si se encontró que la propiedad del solicitante tenía pintura a base de plomo (LBP) y/o materiales que contienen asbesto (ABS). Se informará a los solicitantes de que pueden recibir una copia del informe o informes completos si así lo solicitan. Si la propiedad del solicitante presenta evidencias de LBP o ABS y si la Oferta inicial es aceptada, se tomarán todas las precauciones y normas de demolición necesarias. Si la oferta no es aceptada y el cierre no ocurre, el programa no tomará más medidas para remediar la presencia de LBP/ABS.
    - Una declaración en la que se pide que el solicitante acepte, apele o rechace la oferta. Incluirá una declaración que indique que el solicitante puede rechazar la Oferta inicial, que la participación es voluntaria y que si es rechazada, el programa no tomará ninguna otra medida para comprar la propiedad.
    - Una declaración de que los propietarios no solicitantes no pueden apelar la oferta o los documentos relacionados.

- La carta será enviada a cada uno de los propietarios identificados, e incluirá un lugar para que el propietario o propietarios firmen como indicación de su aceptación, rechazo o solicitud de apelar la Oferta inicial escrita.

Además de la carta de Oferta inicial, el paquete de Oferta inicial incluirá como mínimo los siguientes documentos:

- Una copia del estudio de límites;
- Una copia de la tasación;
- Una copia del Informe de dominio; y
- Procedimientos de apelación.

Después de enviar la Oferta inicial escrita a todos los propietarios por correo certificado, el programa hará esfuerzos razonables para ponerse en contacto con el/los propietario/s para explicarles la Oferta inicial escrita y el proceso de cierre si la oferta es aceptada. Esta tarea puede realizarse programando una reunión con los propietarios o teniendo una discusión por teléfono con ellos. El precio de Oferta inicial escrito no es negociable, sin embargo, los componentes que afectan al precio de oferta pueden ser apelados, como la tasación.

Los propietarios tendrán treinta (30) días calendario a partir de la fecha de la carta para aceptar, apelar o rechazar la Oferta Inicial. El programa comenzará el proceso de retiro involuntario después de cuarenta y cinco (45) días calendario si no hay respuesta a una carta de Oferta inicial o si todos los propietarios no han respondido. Si una Oferta inicial es rechazada por el/los propietario/s, el programa no hará más intentos de comprar la propiedad. Si TODOS los propietarios aceptan la Oferta inicial, se programará el cierre. Los arrendatarios elegibles para beneficios de la URA tienen 90 días para desocupar la propiedad y reubicarse una vez que se les avise por escrito con un Aviso de 90 días para desocupar la propiedad.

Si hay varios propietarios, en la Carta de oferta inicial se indicará el monto de la Oferta inicial de la propiedad (que se reducirá por cualquier derecho de retención y costos relacionados si el solicitante lo aprueba); sin embargo, el monto real que se pague a cada propietario dependerá del porcentaje de titularidad del propietario. Si el porcentaje de titularidad no se especifica en el informe de dominio o en los documentos legales, el programa asumirá que todos tienen el mismo porcentaje de titularidad y dividirá el pago y las deducciones por igual.

Si el solicitante no está satisfecho con su Oferta inicial escrita, puede apelar la decisión siguiendo los ***Procedimientos de apelación de la NCORR*** del Programa de Compra Total Estratégica, o retirarse del programa. Si el solicitante disputa el monto de la tasación o cualquier otra información reunida por el programa, el solicitante tendrá treinta (30) días calendario a partir de la fecha del paquete de Oferta inicial para presentar una apelación. Si el solicitante disputa el CMV de la propiedad, podrá apelar presentando una justificación por escrito y una segunda tasación válida pagada y autorizada por el solicitante.

De acuerdo con la Sección 5.4.5 anterior, si un solicitante apela con éxito el monto de la tasación proporcionada por el programa, el programa revisará su monto de Oferta inicial. En tales casos, se proporcionará al solicitante un paquete de Oferta inicial actualizado para que todos los propietarios de la propiedad lo acepten y firmen.

6.4 ADJUDICACIONES DE INCENTIVO

Los participantes en el programa elegibles para los incentivos descritos en la Sección 2.3 podrán solicitar y ser elegibles para el pago de los incentivos desde la fecha de compra de la propiedad de Compra Total Estratégica hasta un año después del cierre. Siempre que un participante del programa se vuelva elegible para un incentivo en el momento del cierre o después de este, el participante podrá presentar una solicitud para el incentivo utilizando los formularios del programa. El programa requerirá que el participante provea:

- Información actualizada de los ingresos (también requerida de nuevo si se solicita un incentivo en un nuevo año fiscal);
- Información actualizada de la composición del hogar cada vez que ha habido un cambio;
- Documentación de DOB; y
- Documentación de respaldo para demostrar la elegibilidad para el incentivo o los incentivos. El especialista de compras totales informará al solicitante de los requisitos de documentación de respaldo que difieren según el tipo de incentivo que se solicite.

El programa revisará la documentación de respaldo para confirmar la elegibilidad para un incentivo, realizará un análisis de DOB y determinará el monto del incentivo que se proporcionará. Los asesores de vivienda están disponibles para colaborar con los solicitantes interesados para revisar las opciones de vivienda y ayudar a los solicitantes a saber qué nivel de pagos de vivienda son asequibles para su hogar. Los solicitantes que pidan la igualación del pago del anticipo o un incentivo de compra de una vivienda asequible deben reunirse con un asesor de vivienda al menos una vez para que éste pueda hacer una recomendación al programa sobre la cantidad de incentivo necesaria. Una vez que el programa determine la cantidad del incentivo, el programa informará al solicitante por escrito la cantidad del incentivo y cómo se ha calculado.

7.0 Cierre de la propiedad

7.1 PRECIERRE

Una vez aceptada la Oferta inicial por escrito, y cualquier modificación posterior según corresponda, el programa comenzará a procesar el expediente para su cierre. Los propietarios que tengan inquilinos de alquiler con derecho a URA, deben cumplir el requisito de avisos de desalojo de 90 días para los inquilinos antes del cierre (véase la sección 3.14). Por “cierre” se entenderá el acto de ejecutar todos los documentos del programa necesarios para transferir el título de la propiedad participante al *Receptor de la Propiedad de Compra Total (BPR)*designado. En la mayoría de los casos, la UGLG será el BPR.

7.2 PREPARACIÓN PARA EL CIERRE

El programa realizará los siguientes pasos para prepararse para el cierre:

- Ponerse en contacto con todos los propietarios para obtener toda la información necesaria para preparar completamente cualquier documento del programa (como se define a continuación) y necesaria para obtener la cancelación o liberación de cualquier derecho de retención o gravamen abierto con los ingresos de la venta del propietario.
- Contactar a todos los propietarios para programar un cierre en persona o a distancia en presencia de un notario público de Carolina del Norte registrado activamente.
- Obtener un Informe de dominio actualizado.

- Revisar el Compromiso de título para asegurar que todos los defectos del título identificados se remedien y que todos los derechos de retención y gravámenes abiertos se cancelen antes o al cierre.
- Que un abogado de Carolina del Norte prepare todos los documentos de cierre.
- Revisar todas las instrucciones especiales de cierre e informar al propietario de los ingresos finales del vendedor después de tener en cuenta cualquier reducción de los fondos adeudados al propietario que resulte de pagar los derechos de retención y gravámenes abiertos y de los prorrateos fiscales, como se muestra en el informe de operación de cierre.
- Una vez programado el cierre, se preparará una solicitud de retiro de fondos y se presentará a NCORR por el monto del precio de compra más los gastos de cierre incidentales a los que el propietario tenga derecho, menos el monto del derecho de retención que el vendedor haya convenido deducir del precio de venta para cancelar la(s) deuda(s).

El cierre se programará con suficiente tiempo de antelación para permitir que todas las solicitudes de retiro de fondos sean procesadas por NCORR, de manera que esos fondos puedan ser colocados en garantía de manera oportuna antes de la fecha de cierre. El personal del programa guardará notas con fecha y hora documentando cada contacto de programación fallido y exitoso realizado por teléfono o correo electrónico, y la disposición de cada contacto. Una vez programado, el personal del programa documentará la fecha, hora y lugar del cierre programado.

7.2.1 Desocupación de la propiedad, inspección de desocupación y aseguramiento de la propiedad

Una vez programado el cierre, el/los propietario(s) y cualquier inquilino deberán retirar sus pertenencias y desalojar la vivienda en la fecha especificada por el programa antes de la fecha y hora programadas para el cierre, tal y como se indica a continuación:

- Si la propiedad está desocupada (o es un terreno vacío), la inspección de ocupación tendrá lugar como máximo cinco (5) días laborales antes del cierre.
- Si la propiedad está ocupada, la inspección de ocupación tendrá lugar aproximadamente dos (2) días laborales antes de la fecha de cierre.
- Si la propiedad está ocupada por un inquilino con derecho a los beneficios de la URA, el aviso de desalojo de 90 días debe haber expirado antes de que se realice la inspección de ocupación. La inspección de ocupación se realizará dos días hábiles después de la expiración del Aviso de desalojo de 90 días para garantizar que la propiedad ha sido desocupada y está lista para su transferencia en el momento del cierre.
- La inspección de las viviendas vacías puede tener lugar fuera de estos plazos previa coordinación entre los propietarios y/o ocupantes, y el personal de la NCORR cuando sea necesario. En cualquier caso, los inquilinos con derecho a los beneficios de la URA dispondrán de 90 días para desalojar y de al menos dos días hábiles antes de que se produzca la inspección de desocupación.

El programa garantizará la propiedad dentro de los cinco (5) días hábiles después del cierre.

7.2.2 Reubicación de inquilinos antes del cierre en virtud de la URA

Antes del cierre, el Especialista en reubicación de la URA debe asegurarse de que los cierres de la propiedad se coordinen cuidadosamente con cualquier inquilino y debe revisar el expediente de

reubicación del inquilino para confirmar que los inquilinos elegibles hayan recibido todas las notificaciones y los servicios de asesoramiento de reubicación requeridos de la URA de acuerdo con el *Manual de políticas de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) de la NCORR*. Los inquilinos que cumplan los requisitos de la URA y que hayan sido desplazados por la participación voluntaria del propietario en el Programa de Compra Total Estratégica recibirán un aviso con un mínimo de 90 días de antelación antes de que tengan que reubicarse.

7.2.3 Solicitudes de retiro de fondos

El personal del programa se asegurará de que el expediente del propietario esté completo y sea preciso, que incluya toda la documentación, los formularios del programa y notas para el cierre, el seguimiento del programa en el futuro y el archivo. El programa presentará la solicitud de retiro de fondos a NCORR para obtener los fondos necesarios. Los fondos retirados deben estar en un depósito en garantía designado antes de la fecha de cierre. La solicitud de retiro de fondos incluirá el monto total necesario para el cierre. Cada archivo contendrá los detalles de la solicitud de retiro de fondos totales.

7.3 DOCUMENTOS DE CIERRE, CIERRE Y POSCIERRE

Antes de la fecha de cierre programada, el programa preparará todos los documentos de cierre. Los documentos de cierre incluirán como mínimo lo siguiente:

- Oferta de compra y contrato (Formulario NC 2-T)
- Escritura de transferencia
- Cláusula restrictiva
- Evidencia de título limpio
- Informe de operación de cierre
- Declaración jurada del vendedor/propietario (aprobada por el asegurador del título)

Si el programa requiere documentos, reconocimientos o notificaciones adicionales según el caso, se notificará al personal del programa *mediante* una instrucción especial de cierre que se incluirá en la transmisión inicial de un expediente.

Todos los documentos que deban registrarse se ejecutarán en presencia de un notario público registrado activamente en Carolina del Norte y dos testigos competentes. Una vez que se obtengan todas las firmas y se complete el cierre, el programa transmitirá todos los documentos completamente ejecutados según sea necesario para ser registrados en la oficina del secretario del condado respectivo. La transmisión de todos los documentos de registro incluirá los honorarios apropiados necesarios para registrar los documentos, junto con una solicitud de que el condado respectivo devuelva una copia sellada del instrumento registrado al programa para su registro y para cargarlo en el sistema de registro para su archivo.

Al recibir los documentos de cierre registrados del condado respectivo, el personal del programa cargará en el sistema de registro una copia de todos los documentos de cierre ejecutados, junto con una copia del instrumento registrado sellado y la póliza de seguro del título. Además, la copia original de la póliza de seguro de título del propietario se entregará directamente al programa o al Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica.

Incentivos y Cierre de una propiedad de reemplazo Si el solicitante ha solicitado un incentivo y es elegible para hacerlo, puede efectuar el cierre de su propiedad de reemplazo en el momento en que vende su propiedad de compra total a través del programa, o puede hacerlo más tarde, después de haber vendido su propiedad a través del programa de compra total. Para recibir el pago de un incentivo basado en una propiedad de reemplazo, el programa debe recibir documentos que incluyan una copia de la escritura totalmente firmada de la propiedad de reemplazo u otra documentación que el programa considere aceptable como documentación de apoyo de una compra de vivienda inminente, etc. Tras el pago, el beneficiario deberá firmar y devolver al programa un Formulario de acuse de recibo del incentivo para confirmar la recepción y aceptación del pago del incentivo. En ausencia de dicho formulario firmado, el programa considerará aceptado el pago transcurrido un año y medio desde la compra de la propiedad.

7.4 DEPÓSITO EN GARANTÍA Y DESEMBOLSO

Todos los fondos recibidos en relación con cualquier solicitud de retiro de fondos se recibirán en una cuenta para depósitos en garantía del programa que no devenga intereses y se desembolsarán de conformidad con el informe de operación de cierre preparado y ejecutado al cierre. Todos los fondos, aunque se reciban en conjunto, se contabilizarán en una subcuenta de depósitos en garantía por cada expediente cerrado. Se llevarán diarios detallados de los desembolsos para cada subcuenta de depósito en garantía del participante propietario.

7.5 RESTRICCIONES DE LA ESCRITURA

En el caso de las propiedades compradas y transmitidas a través del Programa de Compra Total Estratégica, se incorporará una Declaración de convenios y restricciones con la escritura de cada parcela y se registrará en la oficina del Registro Público en el condado donde se encuentre la propiedad. Además, el programa y el receptor de la propiedad de compra total, según corresponda, deben conservar copias de todas las escrituras y convenios de propiedad ejecutados en los archivos del proyecto de la NCORR.

7.6 FINALIZACIÓN POR PARTE DEL SOLICITANTE

Con la excepción de los requisitos de mantenimiento de registros, las responsabilidades de un solicitante con respecto al Programa de Compra Total Estratégica finalizan tras la aceptación por parte del solicitante del último pago efectuado por el programa. Se considerará que los solicitantes que participen en el Programa de Compra Total Estratégica han completado las actividades del programa cuando se dé uno de los siguientes casos:

- Aceptación de un pago de incentivo final;
- Finalización del cierre de la compra total de la propiedad elegible cuando se determina que el solicitante no es elegible para ningún incentivo; o
- Un año y medio después de la compra total de la propiedad.

Al producirse cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, el programa se considera finalizado para el solicitante en ese momento. Sin embargo, los solicitantes del programa están obligados a proporcionar la información o la documentación necesaria para las revisiones y auditorías del programa, incluso si estas revisiones y auditorías se producen después de la finalización por parte del solicitante.

No obstante, el Programa de Compra Total Estratégica sigue teniendo responsabilidades en el programa hasta el cierre del expediente del solicitante, el cierre del programa y el cumplimiento de los requisitos de

conservación de registros. El Programa de Compra Total Estratégica se considerará completado una vez que NCORR realice todas las actividades de cierre requeridas.

8.0 Responsabilidades posteriores al cierre

El Receptor de la Propiedad de Compra Total (BPR) asumirá todas las responsabilidades posteriores al cierre relacionadas con el mantenimiento de la propiedad. En la mayor medida posible, el programa coordinará con las comunidades locales para asegurar que las propiedades se eliminen de conformidad con los requisitos locales y las necesidades de recuperación.

8.1 COSTOS DE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD (MANTENIMIENTO)

Todas las propiedades compradas en virtud del Programa de Compra Total Estratégica serán mantenidas por el BPR cuando la transferencia del título se finalice. El programa trabajará estrechamente con el BPR para garantizar la propiedad después de su compra y antes de su demolición. Todas las propiedades adquiridas se mantendrán de acuerdo con los códigos y reglamentos locales. El BPR es responsable de todas las actividades de mantenimiento de la propiedad.

8.2 DEMOLICIÓN

Todas las propiedades compradas en virtud del componente de Compra Total Estratégica serán demolidas para minimizar futuras pérdidas y mantener las propiedades como espacios verdes abiertos. El Programa de Compra Total Estratégica se encargará de identificar a los contratistas que se han conseguido que llevarán a cabo las actividades de demolición y limpieza en la propiedad del BPR. Las propiedades que son propensas a peligros naturales o estructuralmente poco sólidas se priorizarán para su demolición debido a las precauciones de seguridad. Durante este proceso, el programa cumplirá con todas las regulaciones locales, estatales, federales y ambientales y con los requisitos de los permisos de demolición. Las actividades de inspección, demolición y limpieza se planificarán y coordinarán con el BPR.

Los contratistas de construcción que contrató el programa realizarán la demolición y se les exigirá que cumplan con todos los reglamentos y requisitos de presentación de informes pertinentes del HUD, incluidos los relacionados con el logro de los objetivos de las Entidades comerciales propiedad de minorías y mujeres (M/WBE). El contratista se asegurará de que los servicios públicos estén debidamente desconectados antes de la demolición, supervisará un plan de gestión de la calidad del aire y planes de salud y seguridad específicos para la obra, y gestionará el proceso de eliminación de todos los desechos asociados con las estructuras demolidas, incluida la manipulación y eliminación de materiales que contengan asbesto y pintura a base de plomo o materiales peligrosos identificados. Después de la demolición, las propiedades se aplanarán y se sembrarán apropiadamente con una semilla de hierba apropiada para los suelos y el clima de Carolina del Norte.

9.0 Disposición de la propiedad

9.1 DISPOSICIÓN DE LAS PROPIEDADES DE "COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA"

NCORR celebrará un acuerdo de cooperación con el Receptor de la Propiedad de Compra Total (BPR) (ya sea la UGLG, el fideicomiso de tierras o una entidad similar). El programa cubrirá los costos de la

compra de la propiedad de Compra Total Estratégica que será transferida directamente por el dueño participante del Programa de Compra Total Estratégica al BPR. Las propiedades de Compra Total Estratégica se transferirán a las jurisdicciones locales o fideicomisos de tierras a fin de crear espacios abiertos adicionales, espacios para oportunidades recreativas o actividades que mejoren la calidad del medio ambiente y mantengan, si procede, la preservación del patrimonio cultural e histórico. Las estructuras existentes serán demolidas después de que la propiedad esté en manos del BPR. Las propiedades compradas a través del Programa de Compra Total Estratégica se dedican a perpetuidad a usos compatibles con las prácticas de gestión de espacios abiertos, recreación o humedales. La preservación de los espacios abiertos incluye, entre otras cosas, el mantenimiento de los espacios verdes, la restauración de los humedales, la mitigación de las inundaciones y/o los proyectos de calidad del agua, los parques vecinales, las bicisendas y otros servicios recreativos. No se permitirá la construcción de estructuras permanentes en la propiedad en cuestión a perpetuidad. Una vez que la propiedad se transfiera al BPR, el propietario receptor no podrá solicitar asistencia adicional o futura para la recuperación de desastres a ninguna entidad o programa federal a perpetuidad.

La intención es que estas transferencias aumenten la protección contra las inundaciones, mejoren el drenaje o mejoren de otro modo la calidad del medio ambiente mediante estrategias de gestión de las aguas de las inundaciones que sean coherentes con todos los reglamentos aplicables y/o planes aprobados relativos a la gestión de las llanuras aluviales, la gestión de los recursos hídricos, la reducción de la contaminación y el uso de la tierra. Como la propiedad adquirida a través del Programa de Compra Total Estratégica permanecerá sin desarrollar a perpetuidad, la limpieza, demolición y siembra son la actividad final para los propósitos del programa.

El BPR coordinará las actividades de disposición con organizaciones locales sin fines de lucro, fideicomisos de tierras sin fines de lucro, y/o agencias gubernamentales locales, del condado o del estado para identificar entidades capaces de mantener las propiedades a lo largo del tiempo, si es necesario.

10.0 Requisitos administrativos y gestión del programa

10.1 RETENCIÓN Y ACCESO A LOS REGISTROS

El Programa de Compra Total Estratégica operará de acuerdo con la Política de retención y acceso a los registros de NCORR. Como administrador y receptor de los fondos de CDBG-DR/CDBG-MIT, NCORR seguirá las reglas de retención de registros como se establece en 2 CFR § 200.333–200.337 así como las exigidas por la ley estatal.

NCORR, los solicitantes del programa y/o el BPR, según corresponda, deben mantener toda la documentación del Programa de Compra Total Estratégica exigida por CDBG, los compromisos de título, los instrumentos de transferencia, los convenios y otras pruebas relativas a todos los costos y gastos de compra y disposición incurridos y los ingresos recibidos con suficiente detalle para reflejar todos los costos, directos e indirectos, de mano de obra, materiales, equipos, suministros, servicios y otros costos y gastos de cualquier naturaleza, por los cuales se reclama el pago. Además, los costos de disposición de la propiedad deben rastrearse por la dirección discreta de la propiedad. Los registros deben conservarse por un mínimo de cinco (5) años después del cierre del programa.

10.2 REQUISITOS DE MANTENIMIENTO DE REGISTROS DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

10.2.1 Gestión de registros: NCORR

De acuerdo con las regulaciones del HUD, como administrador y receptor de los fondos de CDBG-DR/CDBG-MIT, NCORR seguirá las reglas de retención de registros como se establece en 2 CFR § 200.333–200.337, que exigen que los registros financieros, documentos de respaldo, registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes se conserven durante cinco (5) años después del cierre de la subvención entre el HUD y NCORR. La NCORR se asegurará de que sus requisitos establecidos se incluyan en todos sus acuerdos de cooperación y acuerdos con contratistas para el cumplimiento de todos los requisitos transversales del HUD descritos en Apéndice II de la Parte 200, Título 2 -- Disposiciones contractuales para contratos de entidades no federales bajo subvenciones federales, incluidos los requisitos de mantenimiento de registros.

10.2.2 Gestión de registros: Solicitantes del Programa de Compra Total Estratégica

Se informará a los solicitantes/participantes de que es posible que se requiera información adicional para que el programa analice la DOB, calcule adecuadamente los montos de los incentivos del solicitante y determine la elegibilidad. Por lo tanto, los solicitantes deben conservar toda la información pertinente a su participación en el Programa de Compra Total Estratégica, incluidas las solicitudes, formularios, registros, recibos y demás documentación relacionada con la Compra Total Estratégica, durante un período mínimo de cinco (5) años a partir de la fecha de cierre de su solicitud.

10.3 CAMBIOS EN LA POLÍTICA DEL PROGRAMA

Todas las revisiones de este documento se registrarán en la Tabla de revisiones de políticas y procedimientos e incluirán notas y fechas de las revisiones. Los cambios en la política se harán de acuerdo con las pautas de NCORR.

10.4 PANEL DE EXCEPCIONES

El Panel de excepciones de la NCORR es responsable de lo siguiente:

- Hacer determinaciones caso por caso según sea necesario cuando las políticas del programa permitan el análisis y no prescriban claramente cómo proceder dadas las circunstancias específicas.
- Desarrollar aclaraciones y/o directrices del Programa a medida que surjan problemas de aplicación.
- Tomar determinaciones con respecto a temas o situaciones que excederían los umbrales/topes del programa o que no se ajustan a las políticas actuales del programa.

Los expedientes o las situaciones que requieren la revisión del Panel de excepciones son identificados por los representantes del programa o a través del proceso de apelaciones. Una vez remitidos al Panel de excepciones para su análisis, las solicitudes de excepción se examinan de conformidad con los SOP del Panel de excepciones.

10.5 CONTROL DE CALIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA

El programa tiene equipos de garantía de calidad/control de calidad (QA/QC) que supervisan el Programa de Compra Total Estratégica para asegurar el cumplimiento de las regulaciones federales y los requisitos del programa. El personal de QA/QC realizará revisiones de garantía de calidad en varias coyunturas de los procesos de Compra Total Estratégica, incluyendo los criterios y determinaciones de elegibilidad, el análisis de DOB/VOB, el cálculo de incentivos y la revisión del paquete de Oferta inicial, entre otros. Además, el equipo de implementación del programa es responsable de asegurar la garantía de calidad y el control de calidad de primera línea mediante el cumplimiento de su SOP de QA/QC.

10.6 FRAUDE, DESPILFARRO Y ABUSO

El Programa de Compra Total Estratégica se atendrá a los principios, políticas y procedimientos de supervisión y control interno previstos en la ***Política de fraude, desperdicio y abuso (FWA)*** de NCORR. Muchos miembros del personal del Programa de Compra Total Estratégica de la NCORR participaron en la formación de la Oficina del Inspector General del HUD, de tres días de duración, impartida en noviembre de 2021 para aumentar sus conocimientos sobre los métodos de prevención y detección del fraude. Además, si hubiese casos de incumplimiento de los requisitos del programa, se tomarán medidas de acuerdo con la ***Política de Recaptación y Subrogación de NCORR.***

Para el Programa de Compra Total Estratégica, la política de FWA para prevenir o identificar el fraude, el despilfarro y el abuso se aplica a través de las siguientes comprobaciones y tareas programáticas:

- Comprobación de la identidad del solicitante: utilizando la documentación de identidad con foto emitida por el gobierno para determinar la identidad del solicitante siguiendo los Procedimientos operativos estándar. El personal del Programa confirmará la identidad del solicitante revisando las identificaciones con foto emitidas por el estado o el gobierno federal, como licencias de conducir válidas, pasaportes, etc., y las identidades se compararán con otra documentación proporcionada para asegurar que coincidan.
- Comprobación de la elegibilidad del solicitante: para ser elegible, el solicitante debe proporcionar la documentación de respaldo para determinar si el solicitante cumple todos los criterios de elegibilidad para el programa. Los solicitantes deben presentar documentación que demuestre los ingresos anuales del hogar, la composición del hogar, la titularidad de la propiedad, etc. Basándose en la experiencia de gestión del programa, el personal del programa sabe que ciertas áreas pueden ser más vulnerables a la actividad fraudulenta, incluida la titularidad de propiedades. Por ejemplo, en los casos en que se sospeche un posible fraude en la titularidad de la propiedad, el personal del programa exigirá documentación adicional de varias fuentes para confirmar la titularidad.
- Requisitos de ciudadanía: el personal del programa revisa la documentación requerida suministrada por el solicitante para determinar si se cumple el criterio de elegibilidad del estado de ciudadanía. El solicitante, cosolicitante o hijo/pupilo del solicitante o cosolicitante, cuando el niño o pupilo reside en el hogar, debe ser ciudadano estadounidense, nacional de los Estados Unidos o extranjero calificado para poder ser elegible para el programa. Si la documentación o la información sobre la condición de ciudadano no es concluyente, se verificará mediante el uso de la base de datos SAVE. Además, si se trata de una entidad comercial, debe ser una empresa de propiedad y con sede en los Estados Unidos.
- Análisis de DOB y VOB: el personal del Programa examinará toda la asistencia para desastres recibida por cada solicitante elegible para recibir un incentivo para asegurar el cumplimiento de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia (42 U.S.C. §§ 5121 -

5207) de manera que no se proporcione a un solicitante asistencia federal innecesaria y en exceso (la financiación innecesaria y duplicada para el mismo propósito se denomina duplicación de beneficios (DOB)). Los solicitantes elegibles para recibir incentivos deben presentar pruebas de toda la asistencia para desastres recibida, que luego se verifica mediante un proceso de verificación de terceros. Cualquier DOB luego se deduce de cualquier monto de incentivo (no irá por debajo de cero).

- Empresas en regla: el programa determinará si el dueño o dueños y/o el director o directores de los negocios están en las listas de prohibición de Carolina del Norte o federales. Además, se exigirá a estos solicitantes que certifiquen que están "en regla", lo que incluye la certificación de que la empresa no está en mora o en proceso de quiebra.
- Control de calidad y supervisión del cumplimiento internos: se realizará un control de calidad en los pasos críticos del proceso de Compra total de acuerdo a los SOP del programa. Estas comprobaciones de control de calidad tienen por objeto garantizar que: se cumplan los criterios de elegibilidad; el análisis de duplicación de beneficios se realice adecuadamente para los incentivos; las ofertas iniciales se hagan de acuerdo con la tasación aprobada por el tasador de revisión del valor justo de mercado actual; se registren las restricciones de las escrituras, etc. Además, se realizará una supervisión interna del cumplimiento para garantizar que el programa se ajusta a los requisitos reglamentarios del HUD, incluidos los requisitos programáticos, como el cumplimiento del requisito de beneficios LMI, los objetivos nacionales, los análisis de DOB, etc. Las revisiones internas de cumplimiento se realizan de conformidad con el **Manual de Cumplimiento y Supervisión de NCORR**.
- Se impondrá una restricción a las escrituras de todas las propiedades de Compra total. La restricción de la escritura se registrará para asegurar que la propiedad se mantenga como espacio abierto a perpetuidad de acuerdo con las regulaciones de CDBG-MIT y de cualquier otra fuente de financiación federal.
- Acuerdo de subrogación y asignación: este documento es entre el solicitante que pide un incentivo y el programa y debe ejecutarse antes de que CDBG-MIT u otros fondos de recuperación de desastres asignados por el HUD sean proporcionados como incentivo a un solicitante.
- Además, en la solicitud, el solicitante certifica que proporcionará toda la información sobre la asistencia para casos de desastre recibida desde la firma de la solicitud y se le notifica que se le puede exigir que asigne esos fondos al programa, o que ello puede afectar el monto de su oferta inicial.
    - El acuerdo de subrogación incluirá el siguiente texto:
        - "Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S. C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729".

11.0 Acrónimos y definiciones

Los acrónimos utilizados en este manual se ajustan a los ***Acrónimos y Definiciones del Programa de la NCORR.***

PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

PAUTAS DE OCUPACIÓN DEL INCENTIVO PARA VIVIENDA DE ALQUILER

El Programa de Compra Total Estratégica consulta las pautas de ocupación que se indican a continuación (es decir, el número mínimo y máximo de dormitorios) a la hora de determinar el nivel del Incentivo de alquiler de una vivienda asequible para el Programa de Compra Total Estratégica de la NCORR.

- 1 dormitorio (DR) para el jefe de familia y su cónyuge/pareja.
    - Las familias unipersonales dispondrán de un dormitorio.
- 1 DR por cada dos hijos menores del mismo sexo.
- 1 DR para un hijo único.
- 1 DR para un miembro multigeneracional u otros adultos.
    - Un hogar multigeneracional es aquel que contiene tres o más generaciones de padres e hijos; por ejemplo, el jefe de familia, el hijo del jefe de familia (ya sea biológico, hijastro o hijo adoptado) y los nietos del jefe de familia. Un jefe de familia con un padre o un suegro del jefe de familia y un hijo del mismo también puede ser un hogar multigeneracional.
- 1 DR para los ayudantes domiciliarios aprobados.

Por lo general, no más de dos personas deben ocupar un dormitorio. Los niños de hasta tres años pueden compartir el dormitorio con uno de los padres, si así lo desean, pero debe asignarse un dormitorio al niño para evitar el hacinamiento en el futuro.

- Deben contarse todos los niños que se espera que residan en la unidad (por ejemplo, los niños no nacidos, los niños en proceso de adopción, los niños de crianza y los niños que están sujetos a un acuerdo de custodia conjunta y viven en la unidad al menos el 50% del tiempo). Además, se tendrán en cuenta las siguientes situaciones:
    - Para determinar el tamaño de la unidad, también se cuentan los ayudantes domiciliarios, los niños de crianza y los niños que están temporalmente ausentes debido a su colocación en un hogar de acogida.
    - Los hijos adultos en servicio militar activo y los familiares institucionalizados permanentemente no se incluyen en el recuento de dormitorios.

EXCEPCIONES O ADAPTACIONES RAZONABLES

Al determinar el tamaño apropiado de la unidad, el programa puede revisar una excepción o considerar una adaptación razonable a sus normas establecidas si el programa determina que la excepción está justificada por la edad, el sexo o la relación de los miembros del hogar u otras circunstancias personales,

o de conformidad con una consideración de adaptación razonable para las necesidades relacionadas con la salud o la discapacidad.