



Versión 1.0 | 1 de enero de 2025

Manual del Programa del Fondo de Elevación de Propiedades Residenciales

Estado de Carolina del Norte

Historial de revisiones de la política

Versión	Fecha	Descripción
1.0	01-01-2025	Desarrollo inicial de la política.

Índice

0.0 Resumen del Programa	5
0.1 Descripción del Programa y Objetivos de Mitigación	5
0.2 Condados Elegibles para CDBG-DR	7
0.3 Cumplimiento de los objetivos reglamentarios y nacionales.....	9
0.4 Método de distribución del HRP	11
0.5 Tablas de resumen de viviendas	11
0.6 Límites del Total de Proyectos.....	12
0.7 Cambios en la Política del Programa RPEF	12
0.8 Cumplimiento y Supervisión.....	13
0.9 Panel de casos excepcionales.....	13
0.10 Requisitos de mantenimiento de registros	13
0.10.1 Gestión de registros	13
0.10.2 Acceso a los registros	14
0.10.3 Información de carácter personal ("PII").....	14
0.10.4 Contenido del expediente del solicitante.....	14
0.11 Dominio limitado del inglés (LEP)	15
0.12 Adaptaciones razonables.....	15
0.13 Vivienda justa.....	16
0.13.1 Evaluación de la vulnerabilidad.....	16
0.14 Asistencia en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación (URA).....	17
0.15 Comunicaciones con el solicitante	17
0.16 Producción y retención constante de registros	17
1.0 Elegibilidad para el Programa RPEF	18
1.1 Procesos de elegibilidad generales, revisión, inspección y cálculo	18
1.2 Tipos de estructuras y Actividades Elegibles.....	20
1.3 Estructuras y actividades no elegibles.....	21
1.4 Fondos de la Subvención Elegibles Concedidos Cubiertos por el RPEF	22
1.4.1 Costos de construcción	22
1.4.2 Costos de elevación elegibles y excluidos	22
1.4.3 Costos de reducción.....	25
1.4.4 Costos relacionados con la construcción elegibles.....	26
1.5 Fondos de la Subvención Inelegibles Concedidos Cubiertos por el RPEF.....	26
2.0 Resumen de las adjudicaciones de la subvención de HRP Requisitos para el RPEF	26
2.1 Adjudicaciones para la reconstrucción de SFH en virtud del HRP	27
2.2 Adjudicación de Reemplazo de MHU	28

2.2.1 Tamaños y subvenciones para Reemplazo de MHU	29
2.3 Adjudicación de Elevación	30
2.3.1 Elevación de casas prefabricadas.....	31
2.4 Asistencia para la Reubicación Temporal (TRA)	31
2.5 Acuerdo de subvención para propietarios.....	32
2.6 Desembolso de fondos	33
2.7 Acuerdo de Subrogación.....	33
3.0 Selección del Contratista	33
3.1 Selección del grupo de contratistas generales	34
3.2 Adjudicaciones para contratistas	34
3.3 Contrato de construcción	35
3.4 Reunión previa a la construcción	35
3.5 Responsabilidades del contratista general	35
3.6 Responsabilidades del Solicitante	36
3.7 Reclamaciones entre el contratista y el solicitante.....	36
3.8 Revisión del desempeño de los contratistas generales	37
3.9 Garantías de construcción	37
4.0 Construcción.....	38
4.1 Aviso de Proceder (NTP)	38
4.2 Requisitos de elevación	38
4.3 Requisitos de construcción ecológica	40
4.4 Supervisión de la construcción	41
4.5 Pagos progresivos	41
4.6 Ordenes de cambio.....	41
4.7 Permisos de apertura.....	42
4.8 Cierre de la construcción	42
5.0 Finalización y cierre.....	43
5.1 Cierre del Proyecto	43
5.2 Requisitos del Seguro contra Inundaciones.....	44
5.2.1 Cumplimiento del seguro contra inundaciones.....	44
5.3 Recuperación de la subvención	45

0.0 Resumen del Programa

El Manual del Programa del Fondo de Elevación de Propiedades Residenciales (RPEF, por sus siglas en inglés) establece las políticas del programa para los usos del Fondo de Elevación de Propiedades Residenciales basándose en los Planes de Acción del Estado y las enmiendas posteriores aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés). El RPEF se creó en la Enmienda Sustancial 6 del Plan de Acción, el 31 de octubre de 2024. Los Planes de Acción y las enmiendas se pueden encontrar en el sitio web de recuperación del Estado en <https://rebuild.nc.gov/action-plans>. Este manual está diseñado para proporcionar orientación al estado, a sus subreceptores y a los proveedores que participan directamente en la entrega de asistencia para la recuperación a los propietarios sobrevivientes de tormentas. Además, este manual pretende servir como recurso para los residentes afectados de Carolina del Norte y otras partes interesadas para comprender cómo funciona el Programa desde la solicitud de ayuda hasta el cierre.

0.1 Descripción del Programa y Objetivos de Mitigación

El Fondo de Elevación de Propiedades Residenciales es un programa complementario al Programa de Recuperación para Propietarios (HRP, por sus siglas en inglés) de ReBuild NC y está diseñado para ser un componente de apoyo del HRP. Este apoyo está dirigido a la mitigación de los riesgos de inundación de las viviendas residenciales. La elevación de los bienes muebles es una de las principales medidas de mitigación de riesgos del Plan mejorado de mitigación de riesgos y se indica específicamente en el punto NC-2 del plan. El Programa de Recuperación para Propietarios tiene como objetivo ayudar a los residentes elegibles de Carolina del Norte cuyas residencias principales fueron directa o indirectamente afectadas por el huracán Matthew el 8 de octubre de 2016 y/o el huracán Florence el 14 de septiembre de 2018. El HUD asignó \$236,529,000 para la recuperación tras el huracán Matthew y posteriormente \$542,644,000 para la recuperación tras el huracán Florence en fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario Recuperación de Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) a Carolina del Norte. Las asignaciones fueron consignadas en el Registro Federal del HUD publicado el 18 de enero de 2017 en 82 FR 5591, y el 7 de agosto de 2017 en 82 FR 36812.

Para hacer frente a los impactos tanto del huracán Matthew como del huracán Florence en la adecuación de las viviendas, el Programa de Recuperación para Propietarios ofrece las siguientes actividades:

- Rehabilitación.
- Reconstrucción.
- Reparación o reemplazo de casa rodante/unidad de vivienda prefabricada (MHU, por sus siglas en inglés).
- Reembolso.
- Asistencia para la reubicación temporal (TRA, por sus siglas en inglés).
- Asistencia del seguro contra inundaciones (FIA, por sus siglas en inglés).

Un solicitante puede solicitar y ser elegible para una o varias de las actividades del HRP. Una vez que un solicitante solicita asistencia, se le evaluará para determinar si es elegible para toda

la asistencia. El hecho de recibir asistencia de una actividad no impide que un solicitante reciba asistencia adicional de otra actividad si es elegible y la asistencia adicional no constituye una duplicación de los beneficios (DOB, por sus siglas en inglés). Los solicitantes que hayan solicitado asistencia de CDBG-DR para el huracán Matthew podrían haber vuelto a solicitar asistencia para el huracán Florence durante la reapertura de las solicitudes en 2020, si previamente se determinó que no eran elegibles para ella o no podían participar de otro modo.

Participar y aceptar cualquier adjudicación de una subvención del Programa de Recuperación para Propietarios es completamente voluntario y a la discreción del solicitante. Aunque la participación en el Programa es voluntaria, la adjudicación ofrecida a un propietario puede ser la única opción viable de que disponga para recuperarse. Rechazar la adjudicación ofrecida puede suponer la retirada del HRP si no hay otra oferta de adjudicación viable.

En la Ley pública 115-123 (9 de febrero, 2018), el estado de Carolina del Norte asignó \$168,067,000 a los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario Mitigación (CDBG-MIT, por sus siglas en inglés). En la Ley Pública 116-20, se asignaron al Estado \$34,619,000 adicionales en fondos de CDBG-MIT (Ley Pública 116-20 para desastres calificados en 2018, anunciados en 86 FR 561) para un total de \$202,686,000 en fondos de CDBG-MIT. El programa CDBG-MIT es un nuevo enfoque de financiamiento del HUD que tiene como objetivo reducir el ciclo repetitivo de asignaciones de ayuda para desastres para áreas del país que se ven afectadas con frecuencia. Existen tres Avisos del Registro Federal que describen los requisitos y expectativas que el HUD impone a sus beneficiarios en relación con los fondos de CDBG-MIT:

- 81 FR 83254, del 21 de noviembre de 2016 (requisitos específicos, exenciones y requisitos alternativos);
- 84 FR 45838, del 30 de agosto de 2019 (el Aviso Principal);
- 85 FR 60821, del 28 de septiembre de 2020 (el Aviso Omni);
- 86 FR 561, del 6 de enero de 2021;
- 87 FR Nro. 118, 36869 publicado el 21 de junio de 2022.

Durante la ejecución del Programa de Recuperación para Propietarios financiado por CDBG-DR, un número significativo de propiedades ocupadas por propietarios dañadas por una tormenta fueron elevadas o se prevé que se eleven. Las elevaciones de las propiedades son principalmente aquellas que están sustancialmente dañadas o sustancialmente reparadas en una Zona Especial de Peligro de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) que están sujetas a las ordenanzas locales de llanuras aluviales que requieren una elevación en o por encima del Nivel Base de Inundación (BFE, por sus siglas en inglés). En concreto, la NCORR está llevando a cabo la demolición de estructuras sustancialmente dañadas con la reconstrucción de una estructura elevada, o el reemplazo de una nueva estructura prefabricada, en el mismo terreno a través del componente de construcción del HRP. La elevación de las propiedades residenciales, incluidos los componentes mecánicos y eléctricos, es la principal medida de mitigación para hacer frente a los riesgos actuales y futuros asociados a los peligros de inundación. Por lo tanto, el Fondo de Elevación de Propiedades Residenciales se estableció en la subvención CDBG-MIT para proporcionar una nueva fuente de financiación para las elevaciones estructurales de propiedades completadas y en curso de la NCORR para aquellos grupos familiares que participan en el HRP con el fin de mitigar los riesgos de futuras inundaciones.

El RPEF financiará la construcción y otros costos asociados para completar la construcción para los solicitantes elegibles en el HRP que incluyeron, o incluirán, la elevación como parte del alcance del trabajo (SOW, por sus siglas en inglés) de construcción. Por lo tanto, las adjudicaciones de HRP a las que se puede aplicar el RPEF son las siguientes:

- Reconstrucción
- Asistencia para la reubicación temporal (TRA)
- Reparación y reemplazo de Unidades de vivienda prefabricadas (MHU)
- Inspecciones obligatorias
- Reducción asociada de asbesto y pintura a base de plomo, y
- Costos asociados a la Ley Uniforme de Reubicación (URA, por sus siglas en inglés)
- Revisiones ambientales

El RPEF no financiará los costos administrativos relacionados con el proceso de solicitud, las revisiones de elegibilidad y duplicación de beneficios y otros procesos relacionados con establecer a un solicitante dentro del HRP.

En un documento aparte se recoge una lista de definiciones y acrónimos útiles para este y otros programas de NCORR, que podrá revisarse cuando sea necesario.

0.2 Condados Elegibles para CDBG-DR

Dado que el RPEF es un programa de apoyo al HRP, los condados elegibles son los del HRP que se rigen por la normativa de CDBG-DR. Por lo tanto, para ser elegibles, todas las viviendas que necesitan asistencia de elevación deben estar ubicadas en uno de los condados elegibles para CDBG-DR, como se muestra en la siguiente tabla. La tabla indica cada área afectada por la declaración de desastre de la FEMA, por desastre calificado (Matthew o Florence). Si no se indica ninguna tormenta específica, se considera que el área fue afectada por ambos eventos.

Tabla 1: Condados elegibles para el HRP

Condado elegible		
Alamance County (Florence solamente)	Gates County (Matthew solamente)	Pamlico County*
Alleghany County (Florence solamente)	Granville County (Florence solamente)	Pasquotank County (Matthew solamente)
Ashe County (Florence solamente)	Greene	Pender County*
Anson	Guilford County (Florence solamente)	Perquimans County (Matthew solamente)
Beaufort County†	Halifax County (Matthew solamente)	Person County (Florence solamente)
Bertie	Harnett County†	Pitt County†
Bladen County*	Hertford County (Matthew solamente)	Polk County (Florence solamente)

Condado elegible		
Brunswick County*	Hoke	Randolph County (Florence solamente)
Cabarrus County (Florence solamente)	Hyde	Richmond
Camden County (Matthew solamente)	Johnston County†	Robeson County*
Carteret County*	Jones County*	Rowan County (Florence solamente)
Chatham	Lee	Sampson County†
Chowan County (Matthew solamente)	Lenoir County†	Scotland County*
Columbus County*	Madison County (Florence solamente)	Stanly County (Florence solamente)
Craven County*	Martin County (Matthew solamente)	Tyrrell
Cumberland County*	McDowell County (Florence solamente)	Union County (Florence solamente)
Currituck County (Matthew solamente)	Montgomery	Wake County (Matthew solamente)
Dare County†	Moore	Warren County (Matthew solamente)
Davidson County (Florence solamente)	Nash County (Matthew solamente)	Washington County (Matthew solamente)
Duplin County*	New Hanover County*	Wayne County*
Durham County (Florence solamente)	Northampton County (Matthew solamente)	Wilson
Edgecombe County (Matthew solamente)*	Onslow County*	Yancey County (Florence solamente)
Franklin County (Matthew solamente)	Orange County (Florence solamente)	

* Denota una zona más afectada y desfavorecida (MID, por sus siglas en inglés) definida por el HUD para 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 80% establecido en el/los Aviso(s) del Registro Federal para las zonas MID.

Debe tenerse en cuenta que las propiedades ubicadas en una zona más afectada y desfavorecida (MID), según lo determinado por el HUD o por el Estado, no necesitan aportar pruebas de los daños causados por la tormenta para recibir la ayuda. Las propiedades ubicadas fuera de una zona MID identificada por el HUD o el Estado deben demostrar los daños causados por el huracán Matthew y/o el huracán Florence y estar ubicadas en una zona de desastre designada por la FEMA para que la ayuda individual sea elegible en el HRP. El HUD ha limitado las asignaciones de CDBG-DR a aquellos desastres en los que la FEMA había determinado que los daños eran suficientes para declarar el desastre como apto para recibir financiación del Programa para Personas y Familias (IHP, por sus siglas en inglés).

0.3 Cumplimiento de los objetivos reglamentarios y nacionales

Todas las actividades de recuperación financiadas por CDBG-MIT del estado deben cumplir las directrices reglamentarias, y las actividades se ajustan a las definiciones, dirigidas por HUD en virtud del estatuto de autorización del Programa CDBG-MIT. La elevación de casas de construcción de colado en obra reconstruidas o prefabricadas reemplazadas cumple la definición de actividades de mitigación. Además, esta mitigación mediante la elevación aborda los riesgos actuales y futuros asociados a los peligros de inundación identificados en la Evaluación de Necesidades de Mitigación del beneficiario. Al reconstruir y reemplazar las viviendas residenciales dañadas por las inundaciones por estructuras más resistentes, el RPEF está proporcionando viviendas dignas en un entorno vital más seguro al tiempo que conserva el parque de viviendas de la nación.

Específicamente para el RPEF, el criterio de objetivo nacional abordado exigido por el HUD es un beneficio para las personas con LMI (ingresos bajos y moderados). Actividades que benefician a personas con ingresos bajos y moderados, como proporcionar un beneficio a una área con personas LMI, establecer beneficios a una clientela limitada o una vivienda para personas y hogares con LMI. Los requisitos del programa CDBG-MIT exigen que el 50% de los fondos desembolsados se destinen a grupos familiares con LMI. Sin embargo, la NCORR se compromete a superar este requisito en sus esfuerzos por atender a las familias con LMI del estado. Por lo tanto, un objetivo primordial del RPEF es superar el objetivo nacional de LMI. Lograr este objetivo se ve facilitado por el apoyo del RPEF al HRP y el aprovechamiento de sus solicitantes. Los solicitantes del HRP que cumplan con el objetivo nacional de LMI deben presentar o verificar documentación que demuestre que sus ingresos totales del hogar no superan el 80% del ingreso medio del área (AMI) según lo definido por el HUD. Los solicitantes con un ingreso total del grupo familiar superior al 80% del AMI pueden ser elegibles para actividades que cumplan con el Objetivo nacional de Necesidad urgente.

Los reglamentos del CDBG-MIT exigen que un mínimo del 50% de los fondos del MIT se gasten en las zonas más afectadas y desfavorecidas (MID) designadas por HUD. El HUD designó condados MID tanto para los huracanes Matthew como Florence, como también lo hizo el Estado. Los fondos del RPEF destinados a la elevación de viviendas residenciales se priorizarán en los siguientes 23 condados MID para cumplir el objetivo normativo:

Condados MID

Definidos por HUD (Florence)	
Brunswick Duplin Carteret Craven Jones	New Hanover Onslow Pamlico Pender Scotland
Definidos por HUD (Matthew)	
Edgecombe	Wayne
Definidos por HUD (Doblemente afectados)	
Bladen Columbus	Cumberland Robeson
Definidos por el Estado (Áreas adicionales)	
Beaufort Dare Harnett Johnson	Lenoir Pitt Sampson

El daño promedio por ocurrencia de eventos de inundaciones en las áreas MID es de \$706,573. Las áreas MID también tienen una alta concentración de bienes con pérdidas repetitivas (RL, por sus siglas en inglés) y pérdidas repetitivas severas (SRL, por sus siglas en inglés).

Aproximadamente un 47% de todos los bienes con RL y el 41% de todos los bienes con SRL se ubican dentro de los condados MID. En los condados MID hay más de 80,000 terrenos y más de 133,000 edificios ubicados en una llanura aluvial de 100 años, de 500 años o en un cauce de alivio. Además, hay más de 52,000 terrenos con estructuras que corren el riesgo de sufrir daños por inundación al encontrarse en las zonas de inundación de 100 y 500 años o en un cauce de alivio.

La recuperación en curso del huracán Matthew se vio gravemente afectada, ya que muchas de las áreas afectadas por Matthew también se vieron afectadas por Florence. Un Plan de Acción anterior contenía actividades que abordaban el impacto tanto del huracán Matthew como del huracán Florence. El 6 de enero de 2021, en 86 FR 561, los fondos adicionales de CDBG-MIT asignados a la NCORR en virtud de PL 116-20 se indicó que estos fondos también pueden utilizarse para las mismas actividades, de acuerdo con los requisitos de la subvención de CDBG-MIT, en las zonas MID afectadas por los huracanes Matthew y Florence.

Existe una intersección entre las ubicaciones de los grupos familiares con LMI, las zonas MID designadas y las ubicaciones de las SFHA en las zonas afectadas por las tormentas, que el RPEF aborda directamente. Una cantidad significativa de la población de las áreas MID está ubicada en grupos de manzanas atravesadas por la llanura aluvial de 100 años. De los 1,055 grupos de manzanas que conforman o rodean las áreas MID, 362 tienen una población de ingresos bajos y moderados (LMI) mayor que el 51% de la población total del grupo de manzanas (un grupo de manzanas con LMI). De esos 362 grupos de manzanas con LMI, 304 contienen una parte de la llanura aluvial de 100 años.

0.4 Método de distribución del HRP

A partir de la versión 5.0 del Manual de Recuperación para Propietarios, NCORR es el único proveedor del servicio del Programa de Recuperación para Propietarios. Anteriormente, el método de distribución del HRP dependía del condado en el que residía el solicitante. Si bien la mayoría de los condados afectados habían optado por participar en el modelo centrado en el estado y gestionado por NCORR, algunos optaron por convertirse en subreceptores y administrar toda o parte de la asistencia para la vivienda. Cumberland County, Edgecombe County y Wayne County participaron en la admisión de solicitantes, que se consolidó en la operación de NCORR para el procesamiento de solicitudes. Robeson County avanzó algunas solicitudes a través de todo el proceso de recuperación pero ya no administra ninguna función de la subvención.

0.5 Tablas de resumen de viviendas

En las tablas siguientes se resumen los aspectos básicos de cada tipo de asistencia del Programa de Recuperación para Propietarios a los que se dirige el Fondo de Elevación de Propiedades Residenciales. Los detalles específicos sobre la elegibilidad y los pasos del proceso de recuperación del HRP se detallan en las secciones correspondientes del Manual del Programa HRP v9.0.

Tabla 2: Resumen de la asistencia

Tipo de Asistencia	Descripción	Límite de Adjudicación
Reconstrucción	Reconstruir las viviendas que no son factibles de reparar. Se puede proporcionar un alcance adicional para la elevación.	Basado en el valor en dólar razonable por pie cuadrado (\$/PC) recibido del contratista contratado, con una asignación adicional por elevación.
Reemplazo de unidad de vivienda prefabricada (MHU)	Reemplazar las casas prefabricadas cuya reparación no sea factible o que exceda el límite de financiación para los trabajos de reparación. Se puede proporcionar un alcance adicional para la elevación.	Reparaciones de MHU valoradas en un monto igual o superior a \$5,001 para una MHU de ancho simple o \$10,001 para una MHU de ancho doble o más grande; aplica para solicitantes de 2020 o posteriores. Se dispone de una asignación adicional para la elevación.
Asistencia para la Reubicación Temporal (TRA)	La asistencia para la reubicación temporal se proporciona cuando el propietario no puede ocupar su vivienda debido a actividades de construcción o de remediación ambiental relacionadas con la NCORR.	No deberá superar la tarifa razonable establecida en la Política y Procedimiento de Reubicación Opcional, más los gastos de mudanza y almacenamiento.

A veces hay una buena causa para que el HRP ofrezca una adjudicación que es diferente de los límites de adjudicación enumerados anteriormente, o puede ser que la adjudicación fue emitida bajo límites diferentes encontrados en versiones anteriores del Manual del Programa del HRP. La justificación para ofrecer estas adjudicaciones estará en el sistema de registro de ReBuild NC. Además, una adjudicación puede diferir de los límites que figuran arriba, o de

límites anteriores, como resultado de una apelación exitosa por parte de un solicitante, una determinación del Panel de Casos Excepcionales (véase más abajo), si así lo requieren los códigos locales, o un cambio en la intención de la construcción después de la inspección inicial de la construcción.

0.6 Límites del Total de Proyectos

La NCORR pretende aprovechar el RPEF (CDBG-MIT) para financiar la construcción y los costos relacionados con la construcción de las propiedades mitigadas que participen en el Programa de Recuperación para Propietarios de CDBG-DR. Sin embargo, el volumen de proyectos de elevación en el HRP y sus costos de construcción asociados superan los \$44,174,078 asignados al RPEF. Como el costo previsto de todos los proyectos de elevación es superior al disponible en el RPEF, solo una parte de los proyectos de elevación se asignará a CDBG-MIT. La NCORR identificará tanto los proyectos de elevación completos como los incompletos para financiarlos con el RPEF en lugar de con fondos de CDBG-DR basándose en los objetivos normativos y nacionales, y en la consideración práctica de los principios contables.

Además, el RPEF se limita a los proyectos del HRP financiados por la asignación del HUD de \$236,529,000 para la recuperación tras el huracán Matthew y una asignación posterior de \$542,644,000 para la recuperación tras el huracán Florence en concepto de financiación de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario Recuperación de Desastres (CDBG-DR) a Carolina del Norte. Antes del 1 de julio de 2019, el Departamento de Comercio de Carolina del Norte (NCDOC, por sus siglas en inglés) participó como beneficiario con el HUD para la recepción de fondos de CDBG-DR. Sin embargo, se le subadjudicaron fondos de CDBG-DR a la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR, por sus siglas en inglés) y esta había estado administrando programas como subreceptora en nombre de NCDOC. A partir del 1 de julio de 2019, la NCORR ha asumido las responsabilidades como beneficiario y ha establecido una relación de beneficiario con el HUD. Los proyectos completados antes de las asignaciones del HUD fueron financiados por asignaciones estatales y/o fondos proporcionados a través de NCDOC. Por lo tanto, los proyectos financiados con cargo a asignaciones estatales o del NCDOC no son elegibles.

0.7 Cambios en la Política del Programa RPEF

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. Las fechas de cada publicación también se registran en esta tabla. Los cambios sustanciales en este documento que reflejen un cambio de política darán lugar a la publicación de una nueva versión. Los cambios sustanciales que den lugar a la publicación de una nueva versión de este manual se indicarán con un movimiento secuencial ascendente en el número de la versión primaria.

Los cambios no sustanciales, como lo de la redacción y edición de menor importancia, o la aclaración de la política vigente, que no afecten a la aplicabilidad de la política actual, se incluirán en las actualizaciones menores de la versión que se denotan mediante un aumento secuencial del número detrás del número de la versión principal. Tales cambios resultarían en un número de versión como 2.1, 2.2, etc.

0.8 Cumplimiento y Supervisión

Como se indica a continuación, los proyectos financiados por el RPEF son revisados, administrados y la construcción supervisada por el HRP. Durante cada una de las diversas revisiones y determinaciones del HRP, los equipos de especialistas en garantía y control de calidad (QA/QC, por sus siglas en inglés) revisan los expedientes individuales del programa para comprobar su coherencia, finalización y elegibilidad. ReBuild NC también utiliza especialistas en cumplimiento para garantizar el cumplimiento de las políticas y procedimientos normativos y del programa. Los especialistas en cumplimiento realizan revisiones individuales de los archivos cuando es necesario. Los informes periódicos sobre la calidad de los datos también son revisados por los especialistas en cumplimiento para detectar cualquier problema de integridad de los datos. En el caso de las actividades que anteriormente administraban los condados utilizando el modelo de ejecución de actividades centradas en el condado, el Estado supervisa las actividades y proyectos ejecutados por el condado de conformidad con el Manual de cumplimiento. La orientación de supervisión para todos los programas de CDBG-DR se encuentra en el Manual de cumplimiento y monitoreo de NCORR.

0.9 Panel de casos excepcionales

El Panel de casos excepcionales de la NCORR (anteriormente Panel de excepciones) es responsable de lo siguiente:

- Hacer determinaciones de elegibilidad caso por caso según sea necesario cuando las políticas de los diferentes programas de la NCORR no indican claramente cómo proceder con el expediente de un solicitante.
- Desarrollar aclaraciones y/o directrices del programa a medida que surjan problemas de aplicación.
- Evaluar los ajustes de la adjudicación fuera de la actividad ordinaria de adjudicación.

El Panel de casos excepcionales se reúne periódicamente para revisar las cuestiones presentadas por el personal de la NCORR a medida que van surgiendo. Las recomendaciones del Panel de casos excepcionales se entregan al jefe de sección del área afectada por el cambio y finalmente son aprobadas o denegadas por el Director. El Panel de casos excepcionales no sustituye al proceso de apelación. Las cuestiones que den lugar a cambios en la política del Programa pueden dar lugar a un memorando provisional de orientación de la política o a una revisión del manual de políticas.

0.10 Requisitos de mantenimiento de registros

0.10.1 Gestión de registros

De acuerdo con las regulaciones del HUD, la NCORR seguirá las reglas de retención de registros como se establece en 2 CFR §§ 200.334–200.338, que exigen que los registros financieros, documentos de respaldo, registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes se conserven durante tres años después del cierre de la subvención entre el HUD y la NCORR. La NCORR estableció requisitos en sus acuerdos de subreceptores y contratistas para el cumplimiento de todos los requisitos transversales del HUD descritos en 2 CFR § 200 Apéndice II, incluidos los requisitos de mantenimiento de registros. Se informa a los solicitantes

de que puede ser necesaria información adicional para que la NCORR calcule adecuadamente el monto de la subvención de un solicitante y determine su elegibilidad, y que el solicitante debe conservar todos los registros, recibos, facturas y demás documentación relacionada con cualquier reparación, construcción o limpieza de la propiedad durante un período no inferior a cinco años a partir de la fecha de cierre.

0.10.2 Acceso a los registros

ReBuild NC cumple con 24 CFR § 570.490 Requisitos de mantenimiento de registros que permite al HUD, el Inspector General y la Oficina General de Contabilidad tener acceso a todos los libros, cuentas, registros, informes, archivos y otros documentos o bienes relacionados con la administración, recepción y uso de los fondos de CDBG y que sean necesarios para facilitar dichas revisiones y auditorías. Se proporcionará a los ciudadanos un acceso razonable a los registros relativos al uso anterior de los fondos del programa CDBG. El acceso razonable incluye consideraciones sobre la privacidad de los registros personales.

La disponibilidad de los registros está sujeta a las exenciones a la divulgación pública establecidas en la Ley de Registros Públicos, que se encuentra en el capítulo 132 de los Estatutos Generales de Carolina del Norte. Todas las solicitudes de registros públicos deben hacerse de conformidad con esa ley.

0.10.3 Información de carácter personal ("PII")

Los datos recopilados de los solicitantes de la NCORR pueden contener información personal. La divulgación no autorizada de esa información personal puede dar lugar a responsabilidad personal con sanciones civiles y penales. La política y las directrices específicas sobre el tratamiento de la Información de carácter personal (PII) se recogen en la Política de Información de carácter personal de NCORR.

0.10.4 Contenido del expediente del solicitante

La documentación de cada solicitud se almacenará en el sistema de registro del HRP, Salesforce. El tipo de documentos retenidos variará según la situación del solicitante y el tipo de asistencia recibida. Los documentos presentes en los expedientes individuales pueden cambiar con el tiempo a medida que cambian los requisitos de documentación. Estos incluyen, entre otros:

- Formulario de solicitud completo
- Verificación de la elegibilidad del HRP
- Determinación del objetivo nacional
- Alcances estimados del trabajo
- Cálculos de la Adjudicación
- Revisión de duplicación de beneficios
- Documentación sobre la remediación ambiental y autorización
- Documentos del acuerdo de subvención
- Documentos de construcción, si corresponde
- Comprobante de pago de los fondos de la subvención
- Documentos de cierre

- Documentación de revisión ambiental
- Copias de correspondencia diversa del HRP
- Apelaciones, si corresponde

0.11 Dominio limitado del inglés (LEP)

LEP es una designación para las personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque ese no es su idioma principal. NCORR está obligada a garantizar un acceso significativo a los servicios, programas y actividades de la agencia para personas con LEP. Desde la admisión al cierre, el personal de la NCORR se asegurará de que los participantes que tengan dificultad para hablar o leer en inglés 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 vitales del programa.

El personal de ReBuild NC utilizará el centro de llamadas y otras herramientas para comunicarse con los solicitantes con LEP.

0.12 Adaptaciones razonables

El RPEF y el HRP estarán disponibles para todas las personas con necesidades especiales y funcionarán 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 la NCORR funciona de acuerdo con los requisitos de la Sección 504 desde la admisión hasta el cierre, el personal de la NCORR se coordinará con el Oficial de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (Oficial de FHEO) y el Enlace de Vivienda Justa para:

- Asegurarse de que todas las instalaciones sean fácilmente accesibles para que personas con discapacidades puedan utilizarlas.
- Proporcionar servicios escritos y verbales a los solicitantes independientemente de si tienen una discapacidad o un dominio limitado del inglés, lo que incluye lenguaje de señas, braille, intérpretes, etc.
- Ayudar con visitas a domicilio a los solicitantes que no pueden salir de casa o que no pueden acceder a un centro de ReBuild NC.
- Cuando se solicite, asegurarse de que las modificaciones del grupo familiar del solicitante que formen parte del alcance de trabajo aborden adecuadamente cualquier limitación auditiva, de visibilidad, de movilidad u de otro tipo identificada del solicitante y/o de los miembros del grupo familiar del solicitante.
- Si corresponde, trabajar con la persona designada con un poder notarial o cualquier organización sin fines de lucro que represente a un solicitante que tenga discapacidad.

Todos los servicios enumerados anteriormente se pueden proporcionar cuando el solicitante lo pida verbalmente o por escrito. No se requiere documentación adicional del propietario de la vivienda.

Las adaptaciones razonables, definidas como cambios en la construcción para adaptarse a la necesidad de discapacidad de un solicitante, deben identificarse lo antes posible en el proceso de construcción. Es posible que no se puedan realizar las adaptaciones razonables identificadas después de que la construcción esté sustancialmente terminada. Las solicitudes de modificación razonable no incluyen artículos cosméticos o de otro tipo que no sean necesarios para adaptarse a una discapacidad.

0.13 Vivienda justa

La Ley de Vivienda Justa exige que todos los beneficiarios, subreceptores y/o desarrolladores cuyos proyectos estén financiados total o parcialmente con asistencia del HUD certifiquen que no se haya excluido a ninguna persona de participar en, se le haya negado el beneficio de, o se la haya sometido a discriminación, en cualquier programa o actividad de vivienda debido a su edad, raza, color, credo, religión, situación familiar, nacionalidad, orientación sexual, situación militar, sexo, discapacidad o estado civil. La NCORR y sus contratistas deberán garantizar que no se trate a ningún solicitante de cualquier manera que no cumpla con la *Ley de Vivienda Justa*, los requisitos sobre derechos civiles del Título I de la *Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario* y la *Ley de Vivienda Justa de Carolina del Norte* (Capítulo 41A de los Estatutos generales de Carolina del Norte).

Los Centros de ReBuild NC de NCORR son instalaciones de fácil acceso que los ciudadanos pueden visitar para obtener información sobre las ofertas del programa ReBuild NC y reunirse con los Administradores de casos y otro personal del centro en relación con preguntas relacionadas con su caso como solicitantes. En el esfuerzo continuo de proporcionar servicios de seguridad pública de primera calidad para todas las personas de Carolina del Norte, los Centros de ReBuild NC no solo favorecen el entorno de trabajo del personal, sino que también funcionan como un espacio seguro y acogedor para los ciudadanos y solicitantes a los que se presta servicio. NCORR comprende y reconoce que muchos solicitantes que necesitan asistencia requerirán ayuda más allá de cerrar la brecha de necesidades no satisfechas en relación con la recuperación de sus hogares. Para mitigar los efectos de los desastres es necesario abrir vías de apoyo para otros factores de riesgo social, en particular para los miembros de las comunidades a las que se presta servicio que tienen dificultades socioeconómicas y son física y mentalmente vulnerables.

Las ubicaciones de los Centros de ReBuild NC de NCORR se eligen estratégicamente para proporcionar un equilibrio entre la ejecución del programa y el apoyo a los solicitantes. La ubicación de los centros puede cambiar con el tiempo para reflejar las necesidades de recuperación en curso en la zona afectada. En todo momento, la NCORR debe asegurarse de que todos los individuos tengan acceso al programa ReBuild NC y no se les excluya ni se les niegue el beneficio de participar en los programas o actividades de vivienda de ReBuild NC. Los cambios en la ubicación y la disponibilidad del centro se anunciarán públicamente y estarán disponibles en el sitio web de ReBuild NC.

0.13.1 Evaluación de la vulnerabilidad

ReBuild NC recopila información sobre los hogares solicitantes para comprender mejor sus necesidades de recuperación. La información recopilada incluye si en el hogar vive una persona mayor (de 62 años o más), si el hogar tiene un ocupante con discapacidad, si hay niños en el hogar, si existen problemas de salud o seguridad de emergencia y otras condiciones únicas en una solicitud, como el tiempo que lleva en trámite la solicitud. Estos

factores se combinan, junto con el objetivo de ingresos bajos y moderados (LMI) de la NCORR, para formar una evaluación de la vulnerabilidad que se utiliza para ayudar a organizar la asistencia centrada en las necesidades de los hogares más vulnerables. Esta evaluación de la vulnerabilidad se ha examinado desde la perspectiva de los requisitos de la vivienda justa para garantizar que no afecta de forma dispar a las personas y hogares protegidos por la *Ley de Vivienda Justa*.

0.14 Asistencia en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)

Si se identifica un hogar ocupado por un inquilino o una propiedad que contenga una unidad de alquiler, el Administrador de casos o el Navegador lo notifican al Administrador de la URA para asegurarse de que se sigan correctamente los requisitos de la URA. Consulte el Manual de Políticas de la URA para obtener más información.

La identificación de un inquilino tiene lugar en la fase de revisión del HRP, antes de la fase de construcción. Los solicitantes del HRP que informen a la NCORR que tienen inquilinos deberán proporcionar información relacionada con todos ellos, que incluye, entre otros, los nombres de los inquilinos, información de contacto y direcciones. Se remitirá a los inquilinos a un especialista de la URA para asegurar que reciban asistencia de conformidad con los requisitos de la URA. Los inquilinos deben responder a los intentos de la NCORR de ponerse en contacto con ellos para recibir los beneficios de la URA. El Manual de políticas de la URA de la NCORR se encuentra en <https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures>.

0.15 Comunicaciones con el solicitante

Todas las comunicaciones con los solicitantes de proyectos financiados por el RPEF se realizan a través del personal del HRP de la NCORR. La NCORR se asegurará de que todos los solicitantes dispongan de información actualizada sobre el estado de su solicitud, adjudicación, estado de construcción, TRA si corresponde, etc. a través de su administrador de casos del HRP. La comunicación principal se lleva a cabo a través de los administradores de casos del HRP, pero también puede ser transmitida por otros miembros del personal de la NCORR. Los siguientes son algunos de los métodos de comunicación que se utilizan:

- Llamadas telefónicas.
- Correspondencia escrita (correo electrónico, correo directo, mensajes de texto).
- Reuniones en persona.
- Sitio web compatible con dispositivos móviles.

Los solicitantes que necesiten adaptaciones especiales o que deseen informarse sobre adaptaciones en los centros de ReBuild NC deben ponerse en contacto con el centro de llamadas (1-833-ASK-RBNC).

0.16 Producción y retención constante de registros

Se advierte a los solicitantes del RPEF y HRP que la NCORR puede solicitar información adicional a fin de calcular correctamente el monto de la subvención y que los solicitantes deben conservar todos los registros, recibos, facturas y demás documentación relacionada con

cualquier reparación, construcción o limpieza de la propiedad dañada. La NCORR se reserva el derecho de solicitar documentación adicional y el solicitante está obligado a responder a estas solicitudes y a presentar dicha documentación, cuando se le solicite. Esta obligación continúa después de que se hayan completado todas las reparaciones y reemplazos y se hayan distribuido todos los fondos de la adjudicación al solicitante.

1.0 Elegibilidad para el Programa RPEF

1.1 Procesos de elegibilidad generales, revisión, inspección y cálculo

Dado que la necesidad actual de fondos de elevación es significativa en el Programa de Recuperación para Propietarios, los beneficiarios de estos fondos deben cumplir los criterios de elegibilidad del HRP, tal y como se establece en el Manual de ese Programa, y deben estar participando actualmente en el HRP para ser identificados para recibir financiación del Fondo de Elevación de Propiedades Residenciales. Por lo tanto, las actividades aprobadas también deben calificar como una actividad elegible para CDBG-DR y deben estar relacionadas con el huracán Matthew y/o el huracán Florence según el HRP. Todas las actividades de recuperación de viviendas detalladas en los Planes de acción y en este manual son elegibles para recibir asistencia de CDBG-DR de acuerdo con las Secciones 105(a)(2), 105(a)(16), 105(a)(18), 105(a)(20), 105(a)(24) y 105(a)(25) de la *Ley de vivienda y desarrollo comunitario de 1974 (HCD)*; 42 Código de los Estados Unidos (U.S.C.) §5305(a)(4); 24 Código de Regulaciones Federales (CFR) § 570.200(h); y 24 CFR § 570.202.

Para todos los procesos de elegibilidad, revisión, inspección y cálculo del HRP, consulte el Manual del Programa HRP v9.0, que incluirá el registro de cambios de versiones anteriores. Puede encontrar una copia en línea aquí: [Manual del Programa de Recuperación para Propietarios de CDBG-DR](#). Estos procesos iniciales de elegibilidad, revisión, inspección y cálculo incluyen:

Solicitud y revisión inicial

- Admisión de solicitudes
 - Documentación de admisión
 - Comunicaciones con el solicitante
 - Responsabilidades del solicitante
- Titularidad de la propiedad
 - Documentación de titularidad requerida
 - Herencia
- Documentación requerida de residencia principal y ocupación
- Evento calificado
 - Documentación necesaria para verificar los daños (fuera de las zonas más afectadas y desfavorecidas)
- Procedimientos de revisión de ingresos
 - Verificación de los ingresos
 - Tamaño del grupo familiar
 - Método de cálculo de los ingresos del grupo familiar
- Verificación de duplicación de beneficios
 - Comprobación de duplicación de beneficios
 - FEMA
 - NFIP e ICC

- SBA
- 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
- Asistencia no duplicada
- Contribución de los fondos de la DOB
- Cálculo de fondos en garantía
- Préstamos subvencionados
- Diligencia debida y supervisión de la DOB
- Poder notarial (POA, por sus siglas en inglés) y personas designadas para comunicaciones (CD, por sus siglas en inglés) del solicitante
- Daños posteriores a la vivienda del solicitante
- Requisitos de suspensión del trabajo y reparaciones de emergencia
- Proceso de adaptaciones razonables
- Quejas y apelaciones

Inspecciones y revisión ambiental

- Verificación de reparación de daños (DRV) y Costo estimado de las reparaciones (ECR)
- Inspecciones de asbestos y pintura a base de plomo
 - Certificación de pintura libre de plomo
 - Evaluación de riesgos de la pintura a base de plomo
 - Viviendas con pintura a base de plomo
 - Estudio y pruebas de asbesto
 - Remoción y eliminación del asbesto
- Evaluación y pruebas de moho
 - Remediación del moho
- Revisión ambiental

Determinación de la adjudicación de la subvención

- Revisión previa a la construcción
- Determinación de la adjudicación
 - Monto mínimo de la adjudicación
 - Adjudicación de reconstrucción para propietarios
 - Adjudicación de reemplazo de unidades de vivienda prefabricadas (MHU)
 - Casa prefabricada demolida antes de la inspección de daños
 - Proceso de compra para una casa prefabricada de reemplazo
- Pagos en garantía
- Crédito para el depósito en garantía
- Préstamos condonables
- Proceso y requisitos del Acuerdo de subvención para propietarios (HOGA, por sus siglas en inglés)
 - Paquete de adjudicación
 - Firma de la adjudicación
 - Subrogación en los acuerdos de subvención

Selección del Contratista

- Selección del grupo de contratistas generales
- Adjudicaciones para contratistas
- Contrato de construcción

- Reunión previa a la construcción
- Responsabilidades del contratista general
- Responsabilidades del solicitante
- Reclamaciones entre el contratista y el solicitante
- Revisión del desempeño de los contratistas generales
- Garantías de construcción

Construcción

- Aviso de Proceder (NTP, por sus siglas en inglés)
- Supervisión de la construcción
- Pagos progresivos
- Órdenes de cambio
- Responsabilidades del equipo de construcción
- Permisos abiertos
- Cierre de la construcción

Cierre del HRP

Aunque la elegibilidad inicial y la adjudicación de subvenciones se realizan en el HRP durante la fase previa a la construcción, los solicitantes siguen estando sujetos a las determinaciones de elegibilidad y adjudicación de subvenciones si se proporciona información posterior al HRP mientras se encuentran en las fases de construcción o de cierre. Solo los proyectos que sigan siendo elegibles hasta el cierre del HRP serán elegibles para el RPEF; asimismo, el monto de financiación será el costo final de construcción y los costos relacionados con la construcción de esos proyectos elegibles. Este Manual del Programa RPEF proporcionará un resumen de las fases de Selección del Contratista y Construcción del HRP, ya que estas son las actividades financiadas.

1.2 Tipos de estructuras y Actividades Elegibles

Tipo de estructura

Los tipos de estructuras elegibles para el RPEF son los mismos que los del HRP. En el HRP, el tipo de estructura de cada solicitud se referencia a través de la oficina tributaria del condado, se verifica durante la inspección de la propiedad y se recoge en la evaluación de la rehabilitación. Las casas modulares se tratan como viviendas unifamiliares (de madera construidas en obra) a efectos de determinar las opciones de ayuda ofrecidas al solicitante. Dado que los solicitantes son elegibles para el HRP, el RPEF debe servir también a propiedades residenciales, sin incluir propiedades comerciales u otras propiedades no residenciales. Los tipos de estructuras elegibles incluyen:

- Vivienda unifamiliar o vivienda de madera construida en obra ("*stick built*") (SFH),
- Casa modular (considerada una SFH tanto para el RPEF como para el HRP), y
- Casas prefabricadas (MHU).

1.3 Estructuras y actividades no elegibles

Las estructuras y actividades no elegibles para la ayuda del RPEF también son las mismas que las del HRP; estas incluyen, entre otras, las siguientes:

- Propiedades que son:
 - Segundas viviendas.
 - Viviendas embargadas.
 - Propiedades que pertenecen a propietarios en quiebra o pendientes de quiebra, cuando el propietario puede perder la propiedad como parte del procedimiento de quiebra.
 - Aunque los dúplex, las casas adosadas, las cooperativas de viviendas y los condominios son elegibles para ser reparados bajo el HRP, estos tipos de estructuras no pueden ser elevadas de una manera razonable desde el punto de vista de los costos y, por lo tanto, no son elegibles para la ayuda a la elevación en el HRP y, por extensión, no serán propiedades financiadas por el RPEF.
 - RV o campers.
 - Estructuras independientes (por ejemplo, un cobertizo o un garaje independiente).
 - Propiedades ubicadas en una vía de inundación o propiedades que no están situadas en una vía de inundación pero que requieren un "Certificado de No Elevación" basado en los requisitos locales.
 - Propiedades situadas en áreas donde no se permite la asistencia federal.
 - Viviendas unifamiliares que se han convertido para uso comercial 100% exclusivo y que no es la residencia principal del solicitante o solicitantes.
 - Estructuras anexas que requerirían alteraciones fundamentales de los elementos estructurales compartidos (por ejemplo, cimientos, tejado, paredes compartidas, etc.). Una estructura anexa es aquella que está conectada a otra propiedad diferente que no participa o no es elegible para la financiación del HRP.
 - Ubicadas dentro de los límites de un municipio que no participe en el NFIP.
 - Ubicadas dentro de una Zona potencial de pista de aterrizaje/Zona despejada (RPZ/CZ, por sus siglas en inglés), o situado dentro de una Zona Potencial de Accidente (APZ, por sus siglas en inglés) de un aeropuerto y no se ajusta a las directrices del Departamento de Defensa.
- Pagos forzosos o voluntarios de hipotecas.
- Pagos de los préstamos de la Agencia Federal de Pequeños Negocios (SBA, por sus siglas en inglés) para vivienda y negocios.
- Pagos de compensación (por ejemplo, un pago por el estimado de los daños recibidos por la tormenta).
- Asistencia para los solicitantes que anteriormente recibieron asistencia federal para desastres por inundaciones, que requería la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones y no mantuvieron el seguro contra inundaciones requerido.

- Asistencia para los solicitantes de la recuperación del huracán Florence que se encontraban en una llanura aluvial, no tenían seguro contra inundaciones y el ingreso del hogar era igual o superior al 120 % de AMI al momento de la solicitud.
- Entidades comerciales, incluidas, entre otras, las compañías de responsabilidad limitada, las sociedades y las corporaciones.
- Las partes de una estructura residencial que se dedican exclusivamente a llevar a cabo un negocio no son elegibles para la asistencia de la NCORR. Sin embargo, los espacios de vivienda compartidos de la residencia principal que no se dedican exclusivamente al negocio, como la cocina y los baños, son elegibles para recibir asistencia.

1.4 Fondos de la Subvención Elegibles Concedidos Cubiertos por el RPEF

El grupo de solicitantes del que se extraen los proyectos del RPEF se encuentra dentro de la población elegible de solicitantes del HRP ubicados en una Zona Especial de Peligro de Inundación que recibieron una reconstrucción elevada o una vivienda de reemplazo; sin embargo, no todos los costos son elegibles para el RPEF. No se incluirán las revisiones iniciales, la tramitación, las inspecciones, etc. realizadas a través de la adjudicación de solicitantes en el HRP. Solo los costes de construcción y los costos relacionados con la construcción son financiados por el RPEF, ya que están directamente relacionados con las actividades de mitigación que abordan la reducción del riesgo de un peligro de inundación.

A efectos de financiación del RPEF, estas actividades incluyen, pero no se limitan necesariamente a los costos de construcción de la reconstrucción, el reemplazo, la preparación del terreno, los trabajos relacionados con los servicios públicos, así como las actividades auxiliares y necesarias para el proceso de construcción. Dichos costos relacionados con la construcción incluyen, entre otros, la asistencia para la reubicación temporal, los pagos limitados de servicios públicos necesarios para completar un proyecto, los estudios de ingeniería o diseños relacionados con la reconstrucción y la URA.

1.4.1 Costos de construcción

Los costos de construcción incluyen todos aquellos directamente asociados a la demolición de estructuras sustancialmente dañadas con la reconstrucción de una estructura elevada, o el reemplazo de una nueva estructura prefabricada, en el mismo terreno a través del componente de construcción del HRP. Los costos de construcción incluyen todas las órdenes de cambio y la indemnización pactada por daños derivados del incumplimiento a lo largo del proyecto. Además, existen tasas de eliminación y permisos, así como evaluaciones o planes de ingeniería requeridos en algunos casos.

1.4.2 Costos de elevación elegibles y excluidos

Los costos elegibles para elevar las casas deben resultar en la elevación de la dirección de la propiedad y los componentes asociados a 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base y para que la estructura cumpla con los códigos, ordenanzas y normas aplicables, según sea necesario. La elevación de las propiedades residenciales incluye los componentes mecánicos y eléctricos. La adjudicación máxima por elevación es un tope razonable de un valor

monetario por pie cuadrado basado en las características únicas del proyecto de elevación y el tipo de reconstrucción o reemplazo de MHU que lo acompaña.

1.4.2.1 Costos de elevación elegibles

Las actividades y los costos elegibles relacionados con la elevación de la casa incluyen lo siguiente:

- Desconexión de todos los servicios públicos.
- Instalación y retirada de vigas para levantar la casa.
- Apuntalamiento para una casa elevada mientras se construyen los cimientos.
- Construir los cimientos de manera que el piso más bajo esté 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base de 100 años; también se proporcionará asistencia financiera para los trabajos para que la vivienda cumpla con los códigos, ordenanzas y normas aplicables, según sea necesario.
- Bajar la casa hasta los cimientos.
- Reacondicionamiento sísmico de los cimientos elevados, incluyendo la unión de la casa a los cimientos.
- Reconectar los servicios públicos, incluyendo la extensión de líneas y tuberías si es necesario, y elevar todos los servicios públicos, equipos de servicio y sistemas mecánicos (unidad de aire acondicionado, calentador de agua, caldera, tomas de electricidad, etc.).
- Proporcionar acceso al lector de medidores si es necesario.
- Arreglo permanente de las mejoras.

Las adiciones al espacio habitable de la estructura pueden ser elegibles para recibir asistencia solo en los siguientes casos:

- Construcción de un cuarto de servicio por encima de la elevación para inundaciones base cuando los servicios públicos no pueden colocarse dentro la casa o no hay otra manera rentable de elevar los servicios públicos. Si hay que construir un espacio, no debe ser de más de 100 pies cuadrados.
- Elevación de una cubierta, porche o escalera existente o construcción de un nuevo conjunto de escalones según los requisitos mínimos del código.
- Cuando un propietario o miembros de la familia tengan una discapacidad física, podrán financiarse múltiples puntos de acceso especiales cuando sea necesario para cumplir con el código. Cuando se utilicen rampas para facilitar el acceso, éstas deberán estar diseñadas para cumplir con las normas federales de inclinación y anchura.

Se proporcionará otra asistencia elegible para reemplazar, restaurar o reparar la estructura en los siguientes casos:

- Reparar hasta los cimientos cuando sea necesario para la elevación segura de la estructura.
- Reemplazo de los encofrados de madera dañados por termitas o podridos por hongos cuando se asocian con la elevación o si se requieren para la fijación o el refuerzo sísmico recomendado.
- Costos mínimos del revestimiento exterior asociados a los materiales dañados o retirados durante el proceso de elevación solamente (el acabado exterior debe cumplir las normas para materiales resistentes a los daños del NFIP y el código local).
- Aislamiento de tuberías cuando lo requieran los códigos y normas locales.
- Mejoras sísmicas según los códigos locales y/o estatales, según sea necesario, incluyendo la fijación de la estructura a los cimientos y el desmoronamiento de las paredes.
- Explanación inicial del patio y siembra de hierba si se daña por el equipo durante el proceso de elevación o cuando la acción de la elevación afecta a las pendientes.
- Artículos misceláneos como aceras y entradas.

1.4.2.2 Costos de elevación no elegibles

Las mejoras y los costos no elegibles incluyen lo siguiente:

- Estructuras que no se consideran la residencia principal (por ejemplo, garajes independientes, cobertizos y/o graneros).
- Adiciones, ampliaciones o elevaciones de dependencias, excepto en los casos señalados anteriormente.
- Rehabilitación considerada perjudicial para el carácter histórico o el valor de una estructura por la Oficina de Preservación Histórica del Estado (SHPO).
- Reparación o sustitución de artículos no esenciales o de lujo, como piscinas o jacuzzis.
- Residencias secundarias (por ejemplo, casas de verano y casas de huéspedes no utilizadas como viviendas permanentes durante todo el año).
- Propiedades situadas en causas de alivio reglamentarios o en terrenos federales arrendados.
- Elevación de una chimenea de mampostería. Si el hogar es la única fuente de calefacción, se utilizarán fondos para comprar e instalar un sistema de calefacción adecuado que cumpla los requisitos mínimos del código de construcción local.
- Costos adicionales para reparar las líneas subterráneas de servicios públicos existentes que se hayan deteriorado o no cumplan los requisitos del código, cuando dichas líneas no sean responsabilidad de la empresa de servicios públicos.
- Costos de elevación significativamente más altos que la elevación estándar de 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base, a menos que sea parte de

un código u ordenanza de construcción del gobierno local y sea aprobado por el estado con la recepción de la documentación que describa la justificación. La justificación y la aprobación se incluyen como parte del expediente del solicitante.

- Costos de paisajismo, salvo lo señalado anteriormente.
- Costos para hacer mejoras en los casos en que los sistemas de pisos existentes hayan sido diseñados inadecuadamente o construidos con materiales de menor tamaño.
- Los costos de reemplazo de componentes de servicios públicos que son de menor tamaño, tienen una capacidad inadecuada o son inseguros, a menos que estén directamente relacionados con la acción de elevación (por ejemplo, pozos, bombas).
- Calderas nuevas, excepto lo mencionado anteriormente.

El tope del costo de elevación incluye la pre-construcción, el diseño y la ingeniería, los permisos y otros costos no relacionados con la construcción. Cuando las condiciones inusuales o impredecibles del lugar causen un aumento de los costos por encima del monto máximo, corresponde al proveedor del trabajo de elevación documentar y demostrar por qué es necesario y razonable un aumento del costo de la elevación por encima del tope para completar el trabajo. El proveedor del trabajo de elevación debe proporcionar un informe de un ingeniero o arquitecto que apoye el aumento de los costos del trabajo a la NCORR. El informe debe incluir el sello de un arquitecto o ingeniero. La Gestión de la construcción de la NCORR revisa el informe del proveedor del trabajo de elevación y determina si es adecuado para justificar un aumento del costo de la elevación. La Gestión de la construcción puede revisar la declaración del proveedor del trabajo de elevación, el ingeniero o el arquitecto en el contexto de las condiciones conocidas del sitio, como los informes de inspección de campo y la información de revisión ambiental para verificar.

Durante la revisión de los costos de elevación propuestos por el proveedor de trabajos de elevación, NCORR comparará los costos de múltiples proveedores o de proyectos similares que hayan sido completados con éxito para seleccionar la solución de elevación más rentable. NCORR también se reserva el derecho de presentar al propietario con costos de elevación excesivos alternativas de mitigación, como la compra total estratégica o la reconstrucción resistente.

Las elevaciones de estructuras con asistencia federal deben cumplir con todos los requisitos de la Sección 504 y de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), si corresponde, cuando se elevan. El acceso para discapacitados debe proporcionarse si está respaldado por una recomendación formal de un médico. En el caso de las unidades que cumplen con la Sección 504 y la ADA, el arquitecto deberá presentar una certificación de diseño 504/ADA al finalizar el proyecto. El método de accesibilidad se determinará según el juicio del arquitecto y/o el ingeniero sobre la viabilidad basada en la altura de elevación y las condiciones del lugar. El acceso para discapacitados es adicional al subsidio de \$/PC.

1.4.3 Costos de reducción

Basándose en las inspecciones realizadas durante la fase de determinación de elegibilidad y adjudicación del HRP, se genera un alcance del trabajo (SOW, por sus siglas en inglés) para cualquier reducción necesaria de materiales que contengan asbesto o la presencia de pintura a base de plomo. Este SOW de reducción es adicional al SOW de construcción. Todos los costos

asociados de reducción de materiales que contengan asbesto y pintura a base de plomo durante la demolición o retirada son costos elegibles. Estos costos se incluyen en los costos totales de construcción en el sistema de registro del HRP y son elegibles para el RPEF.

1.4.4 Costos relacionados con la construcción elegibles

Los costos relacionados con la construcción son aquellas actividades auxiliares y necesarias para la fase de construcción del HRP con el fin de dar lugar a una reconstrucción o reemplazo de la vivienda elevada. Estos incluyen, pero no se limitan a, asistencia para la reubicación temporal (TRA), pagos limitados de servicios públicos necesarios para completar un proyecto, estudios de ingeniería o diseños relacionados con la reconstrucción y reubicación de inquilinos (URA). También puede haber gastos específicos de servicios públicos o de preparación del terreno asociados a algunos proyectos. Todos los gastos de reubicación asociados a la fase de construcción son elegibles. Los solicitantes que participen voluntariamente en el programa HRP pueden ser elegibles para recibir ayuda (TRA) para reubicarse temporalmente durante las actividades de construcción. La aplicación de la TRA está incluida en los Procedimientos de Reubicación Opcionales de la NCORR; este programa se describe más adelante, en la Sección 2.4. Los solicitantes participantes con propiedades que albergan a inquilinos son elegibles siempre que la propiedad también esté ocupada por el propietario. Los requisitos de la Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA, por sus siglas en inglés) se aplican a esos proyectos. NCORR ha adoptado una Política de la Ley Uniforme de Reubicación para abordar estos escenarios. Los inquilinos ubicados en unidades de vivienda que reciben asistencia del Programa están protegidos por la URA y serán reubicados, si es necesario, de acuerdo con la Política de la Ley Uniforme de Reubicación de la NCORR. Consulte el Manual de la Política de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) de NCORR.

1.5 Fondos de la Subvención Inelegibles Concedidos Cubiertos por el RPEF

Como se ha señalado, el RPEF financia únicamente los costos de construcción y los costos relacionados con la construcción de los proyectos elegibles del HRP. Los procesos del HRP de Solicitud y Revisión Inicial, Determinación de la Adjudicación de la Subvención y Cierre según la Sección 1.1 anterior no son costos elegibles. Además, todos los costos inelegibles según el Manual del Programa HRP v9.0 se aplican al RPEF.

2.0 Resumen de las adjudicaciones de la subvención de HRP Requisitos para el RPEF

Las adjudicaciones de subvenciones se determinan inicialmente a través del HRP, por lo que los montos financiados por el RPEF se rigen por el proceso de adjudicación de HRP. Los montos de subvención adjudicados son estimaciones previas a las actividades de construcción y los costos finales de construcción difieren de los montos adjudicados. Son los costos finales de construcción y los costos relacionados con la construcción a los que se aplica el RPEF. Sin embargo, el proceso de adjudicación determina la naturaleza de las actividades de construcción emprendidas. Las adjudicaciones pertinentes del HRP que dan lugar a costos de construcción y costos relacionados con la construcción cubiertos por el RPEF son la reconstrucción de viviendas unifamiliares (SFH, por sus siglas en inglés), el reemplazo de unidades de viviendas prefabricadas (MHU), la elevación, la TRA y la URA; los costos de reducción se incluyen tanto con las adjudicaciones de reconstrucción de SFH como con las de

reemplazo de MHU. Como se ha indicado anteriormente, una estructura modular se considera una SFH en el proceso de adjudicación del HRP. La elevación se añade a la adjudicación si se trata de una reconstrucción de una SFH o de una adjudicación de reemplazo de una MHU, que son entonces elegibles para el RPEF en una SFHA. Una vez que se haya determinado que los solicitantes son elegibles para el HRP, el personal de la NCORR calculará el tipo de adjudicación del solicitante. La determinación de la subvención seguirá dos trayectorias de adjudicación basadas en el tipo de estructura: SFH (incluidas las estructuras modulares) y MHU. Es posible que la adjudicación de la subvención cambie durante la fase de construcción del proyecto en función de consideraciones prácticas del lugar y consideraciones estructurales. En estos casos se genera una nueva adjudicación de la subvención. Estas nuevas adjudicaciones pueden ser una adjudicación de Reconstrucción de SFH o de Reemplazo de MHU con elevación. Consulte el Manual del Programa HRP v9.0 para obtener más información sobre las adjudicaciones que se enumeran a continuación.

2.1 Adjudicaciones para la reconstrucción de SFH en virtud del HRP

Durante la fase de adjudicación, el personal del HRP selecciona el/los plano(s) disponible(s) tras una evaluación para verificar la composición actual de la ocupación del grupo familiar, los metros cuadrados con calefacción preexistentes, la composición de dormitorios y baños, y determinar la elegibilidad para el/los plano(s) seleccionado(s) en función del mejor tamaño para el reemplazo. Las determinaciones evitarán el reemplazo de una unidad dañada por otra que tenga menos dormitorios, a menos que una unidad más pequeña sea la única opción basada en la configuración del lote u otros requisitos locales. Se dará a los propietarios la oportunidad de apelar a la unidad que tenga el mejor tamaño para su reemplazo, según determine el HRP. No se concede a los propietarios que lo soliciten un tamaño de plano mayor, a menos que este sea necesario para apoyar la composición del grupo familiar. Los propietarios deben aportar documentación que corrobore la petición de un plano diferente. Algunos ejemplos de documentación son certificados de nacimiento, la documentación de adopción o los documentos de acogida para demostrar la necesidad de dormitorios adicionales.

En algunos casos, los planos específicos del sitio son necesarios debido a las condiciones específicas del sitio identificadas por NCORR. Podrá crearse un plano sustitutivo si es físicamente imposible encajar un plano existente en el terreno del solicitante debido al tamaño del terreno o a los requisitos de distancias mínimas. Los diseños modulares disponibles en una instalación de fabricación modular que no coincidan con el diseño de los planos encargados por la NCORR son permisibles y aceptables por la NCORR como sustituto de los planos encargados.

El total de pies cuadrados bajo techo del plano elegible se multiplica luego por el factor de costo razonable del valor en dólar por pie cuadrado para establecer una asignación máxima para el reemplazo de la vivienda, más un costo separado para la elevación, si es necesario. Los costos de reconstrucción se basan en las ofertas de reconstrucción reales que no pueden superar un \$/PC razonable. Sin embargo, los costos adicionales relacionados con la elevación pueden añadirse a los costos de reconstrucción, según la necesidad del solicitante y los costos reales de la elevación.

La selección del plano debe ser razonable en cuanto a los costos para la NCORR y también debe cumplir los códigos de construcción locales, estatales y/o federales. Si el solicitante solicita un crédito para un depósito en garantía, el monto del crédito para el depósito en garantía es equivalente al tope del valor en dólar por pie cuadrado multiplicado por la diferencia

en pies cuadrados del plano que mejor se ajuste a los pies cuadrados preexistentes del solicitante y a la composición del hogar (cantidad de habitaciones y baños) en comparación con la selección final del plano. La NCORR mantiene una lista de planos y puede actualizarla de vez en cuando. Los solicitantes no tienen opciones de color o material durante el proceso de selección del plano, pero pueden coordinar dichas selecciones con el contratista general a discreción de este y según la disponibilidad de dichas selecciones. Los reemplazos de casas modulares de una casa de madera construida en obra solo se ofrecen en función de la viabilidad de la entrega de una unidad modular en un periodo de tiempo razonable.

La asignación máxima de la adjudicación incluye los siguientes costos de reconstrucción:

- Demolición de la estructura y los cimientos existentes
- Contenedores para los escombros
- Excavación
- Electricidad temporal
- Cercado
- Baños temporales
- Aceras y/o caminos a la casa
- Hidrosembrado del lote
- Entradas
- Sistemas sépticos
- Reducción ambiental (si es necesario)
- Ascensores y/o rampas de la ADA (si es necesario)

El punto de partida del Cálculo de la Adjudicación de Reconstrucción es la Estimación de la Reconstrucción determinada en la Sección 2.1 del Manual del Programa HRP v9.0. El HRP puede utilizar otros métodos aprobados para establecer la zona de reconstrucción elegible y la estimación de la reconstrucción cuando la documentación de la inspección en el lugar no esté disponible. Este monto luego se reduce por cualquier financiación que se determine que es una duplicación de beneficios. El exceso de duplicación del beneficios se considerará un monto en garantía; consulte la Sección 3.9 del Manual del Programa HRP v9.0 para una discusión sobre el dinero en garantía y el crédito de garantía.

2.2 Adjudicación de Reemplazo de MHU

El HRP determina si el solicitante recibirá una adjudicación de Rehabilitación de MHU o de Reemplazo de MHU en función de los umbrales. El punto de partida para calcular la adjudicación de reparación del solicitante es el Costo estimado de la reparación, que incluye el monto bruto en dólares de las posibles reparaciones elegibles necesarias para completar la reparación de la vivienda. Las determinaciones de adjudicación de MHU se basan en los siguientes criterios de umbral:

- Para las solicitudes realizadas antes de junio de 2020, la casa prefabricada de ancho simple o ancho doble debe tener reparaciones de \$5,000 o menos según un informe de ECR para ser elegible para la reparación. Las MHU con un ECR superior a \$5,000 se deben reemplazar.
- Para las solicitudes realizadas después de junio de 2020, las MHU de ancho simple deben tener reparaciones de \$5,000 o menos según un ECR para ser elegible para

la reparación. Las MHU de ancho simple con un ECR superior a \$5,000 se deben reemplazar.

- Para las solicitudes realizadas después de junio de 2020, las MHU de ancho doble o mayores deben tener reparaciones de \$10,000 o menos según un ECR para ser elegible para la reparación. Las MHU de ancho doble o mayores con un ECR superior a \$10,000 se deben reemplazar.
- Todas las MHU fabricadas antes del 15 de junio de 1976 se deben reemplazar.

Las actividades que no son elegibles para recibir financiación incluyen:

- Reemplazo de MHU situadas en la llanura aluvial de 100 años, a menos que la MHU pueda cumplir los requisitos de elevación y de permisos locales, o que la unidad de reemplazo se reubique en otro lote fuera de la llanura aluvial.
- Reembolso de las reparaciones hechas a la propiedad que va a reemplazarse que superen el total de la DOB recibida para las reparaciones de la propiedad.

Solo se tienen en cuenta para el RPEF los proyectos elevados de reemplazo de MHU situados en una SFHA; los costos de reemplazo de MHU son los costos reales incurridos y diferirán de la estimación durante la adjudicación. Para las MHU de reemplazo participantes, el HRP proveerá las adjudicaciones necesarias para reemplazar la MHU dañada, incluyendo la demolición y despeje de la estructura original. Las MHU pueden reemplazarse en un sitio diferente en determinadas situaciones. Hay unidades que cumplen con la ADA disponibles para los solicitantes que requieren ese tipo de vivienda. Las adjudicaciones cubren el costo de la unidad así como la entrega, instalación y armado de la unidad seleccionada. La remediación ambiental y las características de accesibilidad como rampas o ascensores están incluidas en el costo de la adjudicación. La financiación por encima de los topes de reemplazo de MHU puede proporcionarse para costos adicionales relacionados con la elevación, la remediación ambiental y de materiales peligrosos, la accesibilidad según se requiera o las órdenes de cambio en el momento de la construcción. En ocasiones, un reemplazo de MHU puede ser más apropiado en función de los hechos y circunstancias de la propiedad dañada, incluso si se estima que la reparación será inferior a los umbrales del HRP. El HRP se reserva el derecho de ofrecer una adjudicación de Reemplazo de MHU a cualquier propietario que podría haber sido elegible para una adjudicación de Rehabilitación de MHU. Las adjudicaciones de Reemplazo de MHU se basan en las ofertas. La NCORR ha establecido un costo razonable de \$/PC que limita el monto de la adjudicación. Si hay un exceso de DOB con una adjudicación de Reemplazo, ese monto se considerará en garantía.

2.2.1 Tamaños y subvenciones para Reemplazo de MHU

Durante la fase de adjudicación, el HRP proporcionará las adjudicaciones necesarias para reemplazar la MHU, incluyendo la demolición y retirada de la estructura original y la elevación si fuera necesario. Hay unidades que cumplen con la ADA disponibles para los solicitantes que requieren ese tipo de vivienda. Las adjudicaciones cubren el costo de la unidad así como la entrega, instalación y armado de la unidad seleccionada. La remediación ambiental y las características de accesibilidad como rampas o ascensores están incluidas en el costo de la adjudicación. Se dispone de una asignación adicional para la elevación estructural. La

financiación que se considera una DOB se deducirá de los costos reales de la compra de la vivienda de reemplazo hasta el tope de asistencia.

La casa prefabricada de reemplazo será un modelo estándar comparable en tamaño a la casa prefabricada del solicitante (ancho simple, ancho doble, cantidad de habitaciones, etc.). NCORR puede ofrecer una alternativa de tamaño razonable a la unidad de reemplazo, basándose en la disponibilidad de la unidad y las especificaciones del fabricante. Las normas mínimas de construcción detalladas se documentarán en los Procedimientos operativos estándar (SOP) de Gestión de la construcción. Los solicitantes no tienen opciones de color o material durante el proceso de MHU pero pueden coordinar dichas selecciones con el contratista general a discreción de este y según la disponibilidad de dichas selecciones. Los reemplazos de una casa modular por una MHU solo se ofrecen en circunstancias especiales y se basan en la entrega factible de una unidad modular en un periodo de tiempo razonable; una determinación modular se convertiría en una adjudicación de reconstrucción.

Los requisitos adicionales son los siguientes:

- Solo se permitirán materiales y accesorios de calidad estándar en el marco del HRP. Sin embargo, se pueden permitir algunas opciones adicionales si el precio no supera el máximo permitido por el Programa.
- No se permiten pedidos especiales a menos que sean aprobados por la NCORR en cada caso, sujeto a la asignación máxima. Las opciones que se pueden considerar son las canaletas, el aire acondicionado para toda la casa, las modificaciones para discapacitados y la climatización asociada a los artículos Energy Star como ventanas y puertas.
- El precio base de compra de la casa prefabricada de reemplazo debe ser igual o menor que el valor de venta de la Asociación Nacional de Comerciantes de Automóviles (NADA, por sus siglas en inglés). La NCORR mantendrá una copia del informe de valuación de la NADA en el expediente de cada solicitante.
- La casa de reemplazo debe ser decente, segura y sanitaria, funcionalmente equivalente a la propiedad, y adecuada en tamaño y distribución para el grupo familiar.

2.3 Adjudicación de Elevación

Los solicitantes del HRP pueden ser elegibles para la ayuda para la elevación para las adjudicaciones de reconstrucción o de reemplazo de MHU si, además de cumplir con todos los demás requisitos de elegibilidad del Programa, la propiedad cumple con los requisitos de elevación. Tenga en cuenta que la financiación de elevación para el RPEF solo se ofrece para proyectos de reconstrucción o reemplazo de MHU ubicados en una SFHA. La reconstrucción elevada es obligatoria cuando una propiedad en una SFHA ha sido dañada sustancialmente, será mejorada sustancialmente, o si la propiedad cumple con el umbral de reconstrucción, según lo determinado por el HRP o la jurisdicción local. La jurisdicción local, a través de los departamentos de aplicación de códigos, permisos y planificación, o de gestión de las llanuras aluviales, puede hacer determinaciones sobre los daños sustanciales y la reparación sustancial. La definición de daño sustancial y mejoras sustanciales se establece en 44 CFR § 59.1.

Si se considera que un solicitante es elegible para la asistencia de elevación en virtud del HRP, se le exige al solicitante que reconstruya o acepte una MHU de reemplazo y la eleve para participar en el HRP, y el compromiso del solicitante de elevar será una condición para la recepción de cualquier otra adjudicación de subvención. Además, todas las propiedades ubicadas en la SFHA que deben ser elevadas por ordenanza local y/u orden de los funcionarios de aplicación del código local serán reconstruidas o reemplazadas y elevadas a la altura requerida. La asignación máxima por elevación es un tope razonable de un valor monetario por pie cuadrado basado en las características únicas del proyecto de elevación y el tipo de rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de MHU que lo acompaña.

A los solicitantes que cumplen los criterios para la elevación se les ofrece la reconstrucción resiliente como alternativa al ámbito de trabajo de elevación a partir del Manual del Programa HRP v5. Después de un examen del costo medio de la elevación (incluidos el diseño de la elevación, la ingeniería y otros "costos intangibles" de la elevación), el costo medio de la reparación y una comparación con el costo de una reconstrucción comparable, NCORR ha determinado que la elevación no es una alternativa adecuada a la reconstrucción. Esta determinación se basa en el costo de la elevación en comparación con un proyecto de reconstrucción más seguro, resistente y mitigado. Por consiguiente, NCORR ha ajustado el programa de elevación para que sea complementario al programa de reconstrucción y no se ofrece como parte del alcance de la rehabilitación.

2.3.1 Elevación de casas prefabricadas

El HRP proporcionará fondos adicionales por encima de la asignación máxima de reemplazo de casas prefabricadas para la elevación de la vivienda si esta es necesaria. El HRP proporcionará el costo real de la elevación, sin superar el costo máximo de elevación definido por el programa para el reemplazo de la MHU. El HRP evalúa caso por caso la viabilidad y rentabilidad de elevar las MHU ubicadas en terrenos arrendados. Los proyectos de reemplazo de MHU elevadas también reciben una adjudicación de la subvención por elevación; los ubicados en una SFHA son elegibles para el RPEF.

2.4 Asistencia para la Reubicación Temporal (TRA)

Para ser elegible para la TRA, los solicitantes deben cumplir primero con todos los requisitos de elegibilidad del Programa de Recuperación para Propietarios. Además de los requisitos de elegibilidad para su tipo de estructura, el propietario-ocupante debe estar aprobado y ser elegible para recibir asistencia del HRP como se evidencia en un acuerdo de subvención totalmente ejecutado para la Rehabilitación, Reconstrucción, Rehabilitación o Reemplazo de MHU, y el HRP le exigirá al propietario-ocupante que se mude temporalmente para completar la rehabilitación, elevación, reconstrucción, reemplazo o remediación ambiental, como se evidencia en el aviso para desocupar la vivienda. Los solicitantes que necesiten más tiempo para desocupar la vivienda pueden pedir una prórroga de conformidad con el Procedimiento de reubicación opcional de NCORR. Los hogares con un AMI del 120% o menos son elegibles para la asistencia de la TRA. Los solicitantes con ingresos superiores al 120% del AMI pueden ser elegibles en casos de dificultades. En determinados casos, un solicitante puede ser trasladado a una reubicación temporal antes de la construcción. Estos escenarios incluyen viviendas inseguras o inhabitables.

El monto máximo actual de TRA que se puede proporcionar es una tarifa razonable para una estancia de hotel o hasta el 100% del alquiler justo de mercado (FMR), dependiendo de la ayuda proporcionada; para la mayoría de los solicitantes, la tarifa razonable estaba sujeta a las directrices anteriores del HRP al 150% del FMR. El tope de TRA se suma a los topes de adjudicación para reconstrucción, elevación o reemplazo de MHU.

Este estipendio se abona directamente al participante para facilitar los gastos necesarios asociados a la reubicación temporal del propietario. Este estipendio no se ofrece simultáneamente con las otras formas de TRA descritas a continuación. Los gastos no elegibles para el estipendio incluyen los gastos de mudanza y almacenamiento relacionados con la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo. Los participantes también pueden optar por que su estancia en el hotel sea coordinada y compensada por la NCORR o pueden recibir un estipendio para ayudarles con los gastos incurridos durante su desplazamiento temporal. Para aquellos que no reciban un estipendio, los límites de financiación para partidas individuales, como los límites de las estancias en hoteles y los gastos mensuales, se establecen en el *Procedimiento de reubicación opcional de la NCORR*. Se debe determinar que toda la asistencia de la TRA es necesaria y razonable. Todos los gastos previstos deben ser aprobados por escrito antes de que el solicitante incurra en ellos si solicita el reembolso de los gastos de mudanza o almacenamiento.

2.5 Acuerdo de subvención para propietarios

El acuerdo de subvención para propietarios (HOGA, por sus siglas en inglés) es el acuerdo contractual entre el solicitante y el HRP por el que el solicitante acepta la subvención y pasa a la fase de construcción.

Se ofrecerá a los solicitantes del HRP la opción de recibir su paquete de adjudicación final, y la oportunidad de firmar el HOGA y otros documentos que requieran firma, ya sea mediante la firma electrónica, en persona o mediante firma por correo. El HRP aceptará documentos de poderes notariales debidamente firmados para ayudar a los solicitantes que no puedan firmar cualquiera de los documentos que deban ser firmados a través de una de las opciones de firma de documentos disponibles.

El Acuerdo de Subvención (HOGA) requiere que los solicitantes cumplan con los requisitos del HRP. Un solicitante o cosolicitante puede firmar el acuerdo de subvención para propietarios. Se pueden ver ejemplos de acuerdos de subvención en el sitio web de ReBuild NC. Los solicitantes confirman lo siguiente en el Acuerdo de subvención para propietarios o a la firma del mismo:

- Confirman que eran dueños de la propiedad en el momento del evento calificado y que todavía son dueños de la propiedad. Además, no han recibido avisos de impago o embargo relacionados con los impuestos, la hipoteca o el título;
- Confirman que ocupan la propiedad como su residencia principal;
- Confirman que están legalmente presentes;
- Aceptan los requisitos de subrogación; y
- Firman otros documentos según sea necesario.

Toda la información autocertificada puede ser investigada por la NCORR, el HUD u otras entidades en una fecha posterior. Los solicitantes tienen la obligación de cumplir con cualquier

solicitud de la NCORR para verificar la documentación que respalde una autocertificación, incluso después de que se hayan concedido las subvenciones y se haya cerrado el expediente del solicitante. Los solicitantes cuya propiedad esté ubicada dentro de una SFHA deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones para su propiedad. Si no se mantiene un seguro contra inundaciones en la propiedad, la propiedad quedará descalificada para recibir cualquier ayuda federal futura para la recuperación de desastres.

2.6 Desembolso de fondos

Una vez que todos los acuerdos y contratos requeridos se hayan firmado en su totalidad, la NCORR hará los desembolsos del programa para los trabajos de reparación directamente al contratista general. Los pagos se harán en los intervalos prescritos a medida que se termine e inspeccione la construcción del proyecto del solicitante. Todos los pagos y el mantenimiento de los registros financieros están bajo la dirección de la NCORR.

2.7 Acuerdo de Subrogación

Todos los fondos duplicados recibidos deben ser remitidos o contabilizados, independientemente de la fecha en que el solicitante los haya recibido. Si los solicitantes reciben fondos adicionales para el mismo propósito que la adjudicación del Programa de Recuperación para Propietarios (reparación permanente de la propiedad), incluso después de que se ejecute la adjudicación, el solicitante deberá informar a la NCORR sobre los fondos adicionales. Al aceptar la adjudicación, los solicitantes aceptan que informarán cualquier duplicación de fondos a la NCORR cuando se reciba. Al recibir un informe de que se han recibido beneficios que no se indicaron en el cálculo de la subvención, la NCORR volverá a calcular la adjudicación del solicitante y dará instrucciones sobre si esos fondos se deben utilizar en la construcción antes de que la NCORR aporte fondos adicionales, si la adjudicación del solicitante se reducirá en ese monto o si el solicitante debe remitir esos montos a la NCORR.

3.0 Selección del Contratista

Como se ha indicado anteriormente, los costos elegibles para el RFEP incluyen los de construcción y las actividades relacionadas con la construcción en el HRP. Estos costos incluyen los incurridos durante la fase de selección del contratista de un proyecto y, por lo tanto, se describen aquí. Los proyectos elegibles financiados por el RPEF son administrados por el equipo de construcción del HRP de la NCORR. La NCORR lleva a cabo la selección del contratista, las inspecciones iniciales, el proceso de licitación y las reclamaciones de los solicitantes para todos los proyectos. Para más detalles, consulte el Manual del Programa HRP v9.0. La NCORR gestiona un grupo precalificado de contratistas generales para completar la construcción de las viviendas de los solicitantes. El equipo de construcción es responsable de lo siguiente:

- Revisar las aptitudes, la capacidad y el desempeño de los contratistas generales.
- Asignar proyectos en virtud de un umbral definido por el estado a contratistas generales precalificados. Se utilizará un proceso de mini-licitación para los proyectos iguales o superiores a ese umbral.

- Actuar como equipo de construcción para todos los proyectos asignados a los solicitantes.
- Coordinar las inspecciones a intervalos durante el proceso de construcción.
- Revisar las solicitudes de pago y las órdenes de cambio presentadas por el contratista general.
- Realizar informes de inspección final para asegurar que el alcance del trabajo esté completo y cumpla con los requisitos de la NCORR.

3.1 Selección del grupo de contratistas generales

La NCORR emitió una Solicitud de precalificación para establecer un grupo de contratistas generales precalificados. Los contratistas se evaluaron en función de criterios como:

- Experiencia demostrada en rehabilitación residencial, reconstrucción, mitigación ambiental (por ejemplo, reducción de plomo, asbesto, moho, contaminación del suelo, contaminación del agua de pozo), elevación y unidades de vivienda prefabricadas.
- Experiencia demostrada con los requisitos legales locales, federales y estatales para las subvenciones, especialmente con los programas de subvenciones de CDBG-DR del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, de la Administración Federal de Manejo de Emergencias o los programas de recuperación de desastres del gobierno local y/o experiencia con los programas de vivienda pública del HUD.

Mientras la lista de precalificación siga en vigor, ReBuild NC podrá publicar paquetes de ofertas a través del Sistema Interactivo de Compras de Carolina del Norte (IPS) para fomentar una mayor competencia en la selección de contratistas cualificados. A los contratistas precalificados también se les puede asignar trabajo de acuerdo con sus procesos de contratación y haciendo uso de la autoridad que le otorga su Delegación Especial para la Contratación Pública.

3.2 Adjudicaciones para contratistas

En relación con el RPEF, los solicitantes que reciban una adjudicación para la Reconstrucción elevada o el Reemplazo de MHU deben utilizar el contratista general cualificado a través del proceso de asignación o licitación de la NCORR. Habrá tres métodos para adjudicar los contratos de construcción a los contratistas generales:

- Los contratos de menor tamaño se adjudicarán mediante la asignación a un contratista de acuerdo con los límites establecidos en N.C.G.S. § 143-131 u otro límite proporcionado a NCORR.
- Los contratos que superen ese umbral hasta los \$499,999.99 se adjudicarán mediante licitación informal de conformidad con N.C.G.S. § 143-131.
- Los contratos de \$500,000.00 o más se adjudicarán mediante licitación formal de conformidad con N.C.G.S. § 143-129.

3.3 Contrato de construcción

A partir de la versión 5.0 del Manual del Programa, la NCORR celebra un acuerdo contractual con el proveedor de la construcción (contratista general) en lugar de exigir al solicitante que firme el acuerdo contractual. La NCORR y el contratista general firmarán el Acuerdo contractual para el trabajo en la casa del solicitante una vez que se seleccione un contratista. En el contrato se describen las obligaciones del contratista en virtud del mismo (por ejemplo, la fecha de inicio de la construcción, los costos de construcción, la fecha estimada de finalización, etc.). El solicitante será designado expresamente como tercero beneficiario del contrato. Se proporciona al solicitante una copia del contrato de construcción para sus archivos. Además, los proyectos de rehabilitación incluirán el alcance del trabajo del ECR que se ha de realizar en la vivienda para que el solicitante lo examine y lo consulte. El contrato de construcción es proporcionado por la NCORR y no puede enmendarse para cambiar las condiciones de ejecución o para ampliar el alcance de la construcción más allá de lo que ha autorizado la NCORR. Cualquier cambio en el alcance del trabajo o en los plazos de construcción deberá ser aprobado por la NCORR a través del proceso de Orden de Cambio, tal y como se indica en el Manual del Programa HRP v9.0.

3.4 Reunión previa a la construcción

Antes de la emisión de la Orden de proceder (NTP) y del comienzo de cualquier trabajo de construcción, el equipo de construcción programará una reunión previa a la construcción (o “visita”) con el solicitante y el contratista general. El propósito de esta reunión es revisar todas las actividades de construcción que se llevarán a cabo y revisar todas las selecciones de acabados. Es posible que en ese momento se identifiquen daños adicionales que posiblemente den lugar a un cambio en el alcance de los trabajos de reparación o a un cambio en el tipo de adjudicación. Durante la reunión previa a la construcción, deberá identificarse cualquier posible modificación razonable. Las modificaciones razonables típicas incluyen la instalación de una rampa o ascensor, barras de sujeción en baños y duchas y superficies antideslizantes.

3.5 Responsabilidades del contratista general

El contratista general es responsable de las siguientes actividades junto con otras que pueden incluirse en los SOP de construcción:

- Cumplir con los requisitos de seguro y fianza.
- Aportar toda la mano de obra, materiales, equipos y otros servicios necesarios para completar el alcance del trabajo en la casa del solicitante de acuerdo con las normas, la calidad y los requisitos del código de construcción del estado.
- Obtener todos los permisos e inspecciones requeridos por el departamento de construcción local.
- Coordinar las inspecciones de progreso con el equipo de construcción.
- Realizar la construcción según lo especificado de manera oportuna como se indica en los Contratos de construcción y sujeto a la liquidación de daños y perjuicios como se indica en las SOP de Gestión de la construcción de ReBuild y en los contratos aplicables.

- Realizar todo el trabajo de acuerdo con los códigos locales de construcción, salud y seguridad, y la Norma de Viviendas sin Plomo (LSHR).
- Eliminación de todos los escombros de la construcción en un vertedero de residuos de construcción con licencia.
- Completar y presentar toda la documentación de cierre requerida a la NCORR.
- Asegurarse de que todos los materiales, el equipo suministrado, los sistemas completados y el trabajo realizado estén libres de defectos debido a materiales o mano de obra defectuosos durante un periodo de 1 año y que cualquier trabajo estructural esté garantizado de forma similar durante un periodo de 10 años a partir de la fecha de la inspección final como se detalla en los Procedimientos operativos estándar (SOP) de construcción de CDBG-DR de ReBuild NC.
- Garantizar que la propiedad de la MHU recién construida se transfiera al solicitante y/o al acreedor prendario.

Las responsabilidades adicionales se detallan en los procedimientos operativos estándar de construcción de ReBuild NC y en el contrato de construcción.

3.6 Responsabilidades del Solicitante

El Acuerdo de subvención para propietarios incluye muchos requisitos importantes para los participantes. En el sitio web de ReBuild NC encontrará una copia del Acuerdo de subvención para propietarios vigente. Algunos requisitos importantes incluyen permitir al contratista el derecho a acceder a la propiedad y a la vivienda durante la construcción, retirar a tiempo todos los bienes personales, accesorios y electrodomésticos según sea necesario para completar la construcción, mantener el cumplimiento de los protocolos de seguridad de la NCORR y permanecer fuera de las instalaciones durante la construcción activa, hasta que la NCORR les notifique que pueden regresar como lo demuestra un aviso de mudanza. Los propietarios también deben coordinarse con cualquier acreedor prendario o hipotecario de su propiedad dañada para asegurarse de que cumplen todos los requisitos impuestos por ellos en relación con la participación en el HRP.

3.7 Reclamaciones entre el contratista y el solicitante

Los solicitantes pueden presentar una reclamación de construcción ante la NCORR. La reclamación debe presentarse al equipo de construcción del HRP, que trabajará con el solicitante para resolver la disputa. El proceso se describe en el Manual del Programa HRP v9.0. Si un solicitante no está de acuerdo con la solicitud de pago del contratista general por el trabajo realizado, se puede realizar una inspección externa realizada por el contratista de QA/QC de la NCORR bajo la dirección de la NCORR. Si el contratista de QA/QC encuentra que la calidad del trabajo cumple con los estándares de la NCORR, la NCORR puede elegir emitir el pago al contratista general. Las determinaciones tomadas por el contratista de QA/QC son definitivas y se comunicarán al solicitante en consecuencia.

3.8 Revisión del desempeño de los contratistas generales

El equipo de construcción del HRP evaluará el desempeño de cada uno de los contratistas generales al final de cada proyecto de construcción utilizando una matriz de desempeño normalizada. Estas evaluaciones se tendrán en cuenta para la asignación del contratista general para futuros proyectos. La evaluación del contratista se basará en su desempeño en lo siguiente:

- Cumplimiento de los programas de construcción y/o finalización de los programas de construcción antes de los plazos propuestos establecidos por NCORR.
- Calidad y precisión de todos los informes y documentos presentados.
- Calidad del trabajo de construcción realizado hasta la fecha; reclamaciones de garantía; cantidad de inspecciones no aprobadas.
- Desempeño en seguridad demostrado; suministro del equipo de protección personal necesario en la obra para todos los trabajadores; limpieza general de la obra.
- Capacidad de respuesta a los problemas de servicio.
- Profesionalismo demostrado.
- Satisfacción del solicitante/propietario.
- Cumplimiento con la Sección 3.

3.9 Garantías de construcción

Los contratistas generales del Programa son responsables de proporcionar una garantía de que todos los materiales, el equipo suministrado, los sistemas completos y el trabajo realizado estén libres de defectos debido a materiales o mano de obra defectuosa durante un periodo de 1 año y de 10 años para cualquier trabajo estructural desde la fecha de la inspección final. Los contratistas generales deben proporcionar todas las garantías del fabricante antes de que el inspector firme un formulario de inspección final. Si un contratista ofrece una garantía de terceros en beneficio del solicitante, el costo razonable de dicha garantía puede incluirse en el costo total del proyecto y pagarse al contratista. El solicitante es el dueño de la garantía. La NCORR no ejecutará las solicitudes de garantía en nombre del solicitante para estas garantías de terceros.

El equipo de construcción del HRP debe notificar por escrito al solicitante la fecha en que comienza y termina la garantía de los trabajos de construcción. Como parte del proceso de inspección final, se tomarán fotografías de los trabajos de construcción con fines de documentación y se colocarán en el expediente del solicitante. El contratista general proporcionará al solicitante cualquier folleto con instrucciones y una carpeta con información de la garantía con un formulario de reconocimiento de que el solicitante lo ha revisado con el contratista general. Se espera que el solicitante reciba otro aviso de garantía por escrito 6 meses y 1 mes antes del vencimiento de la garantía, proporcionado por el contratista o el proveedor de la garantía de terceros, si procede.

Se notificará a los solicitantes que presenten una reclamación de garantía por un artículo que esté fuera de garantía o por alcances de trabajo adicionales tras la finalización de los trabajos de recuperación que no se prestará más asistencia. Esto incluye las solicitudes de modificación

razonable que se identifiquen después de la finalización del proyecto o después de un punto de la construcción en el que proporcionar la modificación ya no sea razonable.

4.0 Construcción

Como se ha indicado anteriormente, los costos elegibles para el RFEP incluyen los de construcción y las actividades relacionadas con la construcción en el HRP. Estos costos incluyen los incurridos durante la fase de construcción de un proyecto y, por lo tanto, se describen aquí. Los proyectos elevados elegibles financiados por el RPEF son administrados y construidos por el equipo de construcción del HRP de la NCORR. El equipo de construcción del HRP es responsable de supervisar al contratista general, el progreso de la construcción y el cumplimiento de las normas de la NCORR durante las actividades de construcción en la casa del solicitante. Además, el equipo de construcción es responsable de ayudar a los solicitantes con cualquier disputa que puedan tener con el contratista general.

4.1 Aviso de Proceder (NTP)

El propósito principal de un Aviso de Proceder (NTP, por sus siglas en inglés) es controlar los tiempos de las actividades de construcción y evitar el inicio de la construcción sin los permisos adecuados o la autorización de la NCORR. Tras la notificación de la NCORR de que el solicitante es elegible y ha firmado el HOGA, el equipo de construcción emitirá una NTP al contratista general. Como mínimo, la NTP incluirá la fecha de emisión, la fecha de inicio de la construcción, el plazo o la fecha de finalización de la construcción y la información de contacto del equipo de construcción y el inspector del progreso. Además, el alcance del trabajo aprobado del Costo estimado de las reparaciones (ERC) (formalizado como anexo al Acuerdo de subvención) también se adjuntará al NTP. Los cambios en las fechas de inicio y fin de la construcción solicitadas por el contratista general se formalizarán en una orden de cambio.

Se pagará a los contratistas generales según un calendario de pagos acordado entre el contratista general y el equipo de construcción antes del comienzo de la construcción, y el pago final se efectuará después de la finalización y emisión de un certificado de finalización por parte del equipo de construcción.

El progreso y la calidad de la construcción se supervisarán a lo largo de cada proyecto, y el pago de cada parte del progreso está sujeto a que la NCORR apruebe la inspección. En caso de que un solicitante no esté de acuerdo con el pago a un contratista general asignado por la NCORR por el trabajo realizado, la NCORR se reserva el derecho a realizar una inspección por parte de un tercero. Si la revisión encuentra que la calidad del trabajo cumple con los estándares de la NCORR, la NCORR puede emitir el pago al contratista general independientemente de la aprobación del solicitante.

4.2 Requisitos de elevación

De acuerdo con el aviso del Registro Federal del HUD, los requisitos específicos de elevación se aplican a todas las construcciones nuevas, reparaciones de daños sustanciales o mejoras sustanciales de estructuras situadas en una zona delimitada como zona de riesgo de inundación o equivalente en la fuente de datos de la FEMA identificada en 24 CFR § 55.2(b)(1). Por lo tanto, la NCORR exige que todas las estructuras, definidas en 44 CFR § 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la llanura aluvial de 100 años que reciban ayuda para nueva construcción, reparación de daños sustanciales o mejora sustancial, según se define en 24 CFR § 55.2(b)(10), deben estar elevadas con el piso más bajo, incluido el

sótano, al menos dos pies por encima de la elevación de la llanura aluvial de 100 años (el nivel base de inundación, o BFE, por sus siglas en inglés) según los requisitos del HUD, y específicamente descritos para los fondos de CDBG-MIT en 84 FR 45838 (2019), sección V.B.1.d. Las estructuras residenciales sin unidades de vivienda que se encuentren por debajo de los dos pies por encima de la llanura aluvial de 100 años, deben estar elevadas o ser a prueba de inundaciones de acuerdo con las normas de la FEMA en 44 § CFR 60.3(c)(3)(ii) o la norma sucesora, hasta al menos dos pies por encima del BFE. Los requisitos locales pueden exigir una altura de elevación adicional (francobordo) y prevalecerá la norma más estricta de un requisito local.

Las normas de elevación se aplican a la construcción nueva, la reparación de daños sustanciales o la mejora sustancial de estructuras (tal y como se definen en 44 CFR 59.1) para mitigar los riesgos identificados en la Evaluación de Necesidades de Mitigación de un beneficiario, cuando dichas estructuras estén ubicadas en una zona delimitada como zona de riesgo de inundación (SFHA) o equivalente en la fuente de datos de la FEMA identificada en 24 CFR 55.2(b)(1). Todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en una SFHA (la probabilidad anual de inundación de 100 años o del 1 por ciento en un año determinado) que reciben asistencia para construcciones nuevas, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, según se define en 24 CFR 55.2(b) (10), deben estar elevadas de manera que el piso más bajo, incluido el sótano, se encuentre al menos dos pies por encima del nivel base de inundación. Además, la elevación de las estructuras debe cumplir con todas las normas federales de accesibilidad aplicables descritas en la sección V.A.31. Se deben seguir los códigos y normas estatales, locales y tribales aplicables para la gestión de las llanuras aluviales que superen estos requisitos, incluidos los relativos a la elevación, de distancia mínima y los daños sustanciales acumulativos. Los requisitos de elevación establecidos en los códigos de construcción del estado de Carolina del Norte en la norma R322.2.1 “Requisitos de elevación” exigen actualmente una elevación por encima del nivel base de inundación (BFE) dentro de la llanura aluvial de 100 años. Las versiones anteriores del código de construcción exigían un pie adicional por encima del nivel base de inundación dentro de la llanura aluvial de 100 años (comúnmente denominado requisito de “francobordo”).

Todas las estructuras sustancialmente dañadas o sustancialmente mejoradas en una SFHA serán reconstruidas o reemplazadas y recibirán una elevación obligatoria que se adhiera a los requisitos anteriores. Además, las estructuras ubicadas en una SFHA que cumplan los umbrales de reconstrucción o reemplazo del Programa y que aún no estén elevadas dos pies por encima del nivel base de inundación (BFE) o dos pies por encima de una marca interior de agua alta, si está disponible. La definición de “daño sustancial” y “mejoras sustanciales” se establece en 44 CFR § 59.1 como se transcribe a continuación:

- Por “daño sustancial” se entiende el daño de cualquier origen sufrido por una estructura en la que el costo de restaurar la estructura a su estado anterior al daño sea igual o superior al 50 % del valor de mercado de la estructura antes de que se produjera el daño.
- Por “mejora sustancial” se entiende cualquier reconstrucción, rehabilitación, adición u otra mejora de una estructura cuyo costo total sea igual o superior al 50 % del valor de mercado de la estructura antes del comienzo de la construcción de la mejora.

Las propiedades también pueden ser consideradas no aptas para la rehabilitación por el HRP y, por lo tanto, serán reconstruidas o reemplazadas y recibirán una elevación obligatoria. En

ausencia de la determinación de una jurisdicción sobre los daños sustanciales o las mejoras sustanciales, el Programa utilizará su umbral de “No apto para la rehabilitación”. La definición de No apto para la rehabilitación es:

1. Propiedades que se ha determinado que no son aptas para rehabilitación por orden de la jurisdicción local o que no son seguras para inspeccionar debido a los daños en la propiedad.
2. Propiedades ubicadas dentro de la llanura aluvial de 100 años designada por la FEMA que no están actualmente elevadas a 2 pies por encima del nivel base de inundación (BFE) o 2 pies por encima de una marca interior de agua alta, de acuerdo con los requisitos de elevación del HRP.
 - o Las propiedades ubicadas dentro de un Área de reducción del riesgo ante desastres (DRRA), según lo adoptado formalmente por NCORR, dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años, también deben cumplir este requisito. La adopción de la DRRA se hace efectiva a partir de la fecha en que NCORR la finaliza y la aprueba. 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.
3. Propiedades que deben elevarse por ordenanza local o porque así lo ordenan los funcionarios encargados de hacer cumplir el código local dentro y fuera de la llanura aluvial de 100 años.

El Programa puede apoyar la reconstrucción de una propiedad dañada si los hechos y las circunstancias del alcance de la recuperación hacen que la reconstrucción sea más factible que la rehabilitación, independientemente de los criterios de umbral del HRP. Esto incluye la determinación de un contratista, ingeniero u otro experto en la materia de que la rehabilitación es inviable. La determinación de que una reconstrucción u otro método de recuperación es más factible deberá documentarse en el expediente de solicitud. La elevación de las casas prefabricadas se realizará mediante bloques CMU, pilotes u otros métodos de construcción aprobados, pero ni el RPEF ni el HRP pagarán por la elevación mediante relleno.

4.3 Requisitos de construcción ecológica

Todas las construcciones de la NCORR financiadas por CDBG-DR deben cumplir las normas de construcción ecológica exigidas por los avisos del Registro Federal en 81 FR 83524 y modificadas por avisos posteriores. Para cumplir estos requisitos, la NCORR documenta el uso del estándar de construcción ecológica aplicable en cada expediente del proyecto.

Ocasionalmente, la NCORR puede actualizar las normas de diseño de edificios ecológicos de conformidad con las mejores prácticas, según lo requerido por el HUD, y según lo establecido en los acuerdos contractuales para los nuevos trabajos de construcción que se realicen.

NCORR documenta las normas específicas de construcción ecológica utilizadas en cada expediente.

Las casas reconstruidas por los Programas de ReBuild NC de la NCORR se diseñarán para cumplir con el *Estándar de hogares certificados de Energy Star* o el Diseño de construcciones ecológicas alternativo como se registra en el expediente del proyecto.

Para los proyectos de reconstrucción, NCORR utiliza el *Estándar de hogares certificados de ENERGY STAR* o un estándar equivalente o mayor al estándar de ENERGY STAR. La lista de

verificación de la certificación Energy Star puede consultarse en (http://d2se92fabdh4cm.cloudfront.net/wp-content/uploads/2018/01/17113234/Energy_Star_Certification_12-21-17.pdf). Como parte de este proceso, todos los planos de las viviendas disponibles para su selección serán revisados y certificados como conformes antes de que la NCORR los utilice y todos los materiales, productos y mano de obra necesarios para cumplir con las normas de construcción ecológica serán debidamente evaluados. Los inspectores se asegurarán de que las viviendas reconstruidas cumplan con la lista de verificación u otros requisitos estándar, evaluando el cumplimiento de los Estándares de construcción ecológica en cada solicitud del plano de construcción. Una copia del plano certificado de la vivienda y la lista de verificación se subirán al expediente de cada solicitante antes del cierre de la construcción. La NCORR sancionará a los contratistas que no se adhieran a estas normas.

4.4 Supervisión de la construcción

Durante la construcción, un inspector del progreso del Programa HRP es responsable de lo siguiente:

- Trabajar con el equipo de construcción para supervisar los contratos de construcción de los solicitantes y cambiar las órdenes.
- Cumplir y controlar los requisitos de construcción ecológica (GBR), las normas laborales de la NCORR y los requisitos de igualdad de oportunidades.
- Realizar inspecciones y evaluaciones periódicas del trabajo del contratista en cuanto a la calidad y el cumplimiento del alcance acordado, las especificaciones de la NCORR y los planos de construcción, según corresponda.

4.5 Pagos progresivos

Cada proyecto de reconstrucción y reemplazo estará sujeto a un contrato de construcción, que incluirá medidas de desempeño y definirá los pagos progresivos. Cada solicitud de pago progresivo presentada por un contratista general debe contener lo siguiente:

- Un informe del progreso de los inspectores que certifica que se han realizado todas las inspecciones necesarias y que el trabajo se ha llevado a cabo satisfactoriamente de acuerdo con los códigos de construcción estatales y locales.
- La firma del inspector de progreso que demuestra su aprobación del trabajo por el que se solicita el pago.
- Exenciones de derechos de retención de todos los subcontratistas identificados y del contratista general para todos los trabajos y materiales.

4.6 Ordenes de cambio

Las órdenes de cambio se emiten cuando el precio inicial acordado o el alcance del trabajo a realizar requieren modificaciones para las reparaciones no identificadas durante la evaluación inicial. Primero, el contratista general debe completar un *Formulario de solicitud de orden de cambio*. Este formulario y la documentación de respaldo deben ser entregados al inspector del progreso para su revisión. Cada orden de cambio debe tener un análisis de costos usando el

libro de licitaciones aprobado para la NCORR. Todas las órdenes de cambio en el alcance de trabajo de un proyecto serán revisadas por la NCORR para garantizar el cumplimiento de los requisitos del HRP y de los requisitos federales, estatales y locales. Si la NCORR aprueba la orden de cambio, se devuelve al contratista general para su ejecución. Las órdenes de cambio ejecutadas se entregan al solicitante para su registro. El equipo construcción del HRP es responsable de verificar que los costos sean razonables y que el trabajo a realizar en virtud de la orden de cambio no haya podido ser identificado mediante una inspección visual no invasiva por parte del inspector de daños en la inspección inicial. La verificación y documentación de que los costos son razonables se adjunta a la orden de cambio.

Una orden de cambio iniciada por el solicitante se define como una adición o supresión específica al alcance del trabajo identificado por el ECR solicitada por el solicitante. Los cambios en el alcance del solicitante no incluyen cambios que son resultado de condiciones imprevistas o de discrepancias en los documentos contractuales (especificaciones o dibujos). En general, las órdenes de cambio del solicitante no están permitidas a menos que estén relacionadas con un problema de accesibilidad que se ha desarrollado desde la emisión de la NTP. Todas las órdenes de cambio iniciadas por el solicitante deben ser aprobadas por escrito por el inspector del progreso y cumplir con todos los criterios requeridos.

Durante el proceso de orden de cambio, el equipo de construcción del HRP es responsable de garantizar lo siguiente:

- La razón de la orden de cambio y el monto en dólares de la orden de cambio tienen documentación de respaldo y son necesarias y razonables.
- Todas las firmas requeridas están en el formulario de orden de cambio.
- Todo el trabajo de la orden de cambio se completa antes de la inspección final.
- Una orden de cambio para la compensación del tiempo o el costo solo se emite por escrito después de la inspección final.
- El monto de la orden de cambio se añadirá a un acuerdo de subvención enmendado cuando se termine la construcción.

4.7 Permisos de apertura

Los solicitantes que tengan permisos de apertura deben cerrar los permisos de apertura existentes o ejecutar una declaración jurada de alcance que renuncie a la responsabilidad de los artículos que no puedan ser inspeccionados por el gobierno local antes de la ejecución del acuerdo de subvención. Si no se realiza al menos una de estas acciones, el expediente del solicitante quedará en suspenso. Se pueden encontrar detalles adicionales sobre el Proceso de construcción en los *Procedimientos operativos estándar de gestión de la construcción aprobados por NCORR*.

4.8 Cierre de la construcción

Una vez que la construcción se haya completado, el contratista general solicitará una visita final al lugar para validar que todo el trabajo descrito en el ECR se ha completado satisfactoriamente de acuerdo con los códigos estatales y locales apropiados y que la vivienda cumple con los estándares de la NCORR. La visita final al lugar confirma que todos los trabajos han sido

completados y aceptados por el inspector de edificios local junto con cualquier certificado de ocupación requerido. El propietario, el contratista general y el inspector del progreso de la NCORR completarán y firmarán un formulario de inspección final y lo colocarán en el expediente del proyecto. Los propietarios que se nieguen a aceptar el formulario de inspección final pueden registrar sus preocupaciones como una reclamación, pero no pueden paralizar el cierre o la finalización de la construcción.

Además de la visita final al lugar para verificar la finalización del alcance del trabajo del solicitante, tal como se indica en el ECR aprobada, el contratista general deberá presentar un paquete de Cierre de la construcción al equipo de construcción. Como mínimo, el paquete de Cierre de la construcción incluirá lo siguiente tal como se muestra en la *Lista de verificación de cierre del equipo de construcción* (Ver *Procedimientos operativos estándar de gestión de la construcción de CDBG-DR de la NCORR*):

- Todos los permisos e informes de inspección de edificios requeridos.
- Inspección final.
- Liberación de reclamaciones o derechos de retención de los subcontratistas y/o proveedores.
- Certificado de ocupación o equivalente, si corresponde.
- Lista de verificación de edificios ecológicos completada.
- Informe de limpieza de pintura a base de plomo, si corresponde.
- Manifiesto de eliminación de asbesto, si corresponde.
- Certificado de elevación, si corresponde.
- Garantías del propietario.
- Instrucciones de registro de títulos del DMV (para casas prefabricadas de reemplazo).

Para más detalles sobre el Cierre de la construcción consulte los *Procedimientos operativos estándar de gestión de la construcción de CDBG-DR de ReBuild NC*.

5.0 Finalización y cierre

5.1 Cierre del Proyecto

Además del paquete de Cierre de la construcción presentado por el contratista general, los representantes de la NCORR trabajarán con los solicitantes para reunir toda la documentación de cierre para su expediente de acuerdo con la Lista de verificación de cierre del solicitante, si dicha documentación no está presente en el expediente del solicitante. Los expedientes de los solicitantes se cerrarán en el HRP, y por extensión en el RPEF, una vez recibida y aprobada toda la documentación por la NCORR. Se requerirá una revisión final del expediente de cierre para asegurar que toda la documentación requerida en cada paso del proceso esté completa y en regla.

5.2 Requisitos del Seguro contra Inundaciones

Dado que la vivienda elevada reconstruida o la vivienda de reemplazo de un solicitante financiada por el RPEF se encuentra en una Zona Especial de Peligro de Inundación, la propiedad asegurable deberá estar asegurada en todo momento mediante una póliza de seguro contra inundaciones por el monto menor de los siguientes

- El valor de la adjudicación federal, o;
- El monto máximo disponible para la estructura en virtud del NFIP o un programa sucesor.

Si no se mantiene el seguro, el solicitante puede quedar descalificado para futuras ayudas en caso de desastre. Al vender o transferir la propiedad, el solicitante notificará por escrito a todos los cesionarios, en la fecha de dicha transferencia o antes de ella y como parte de los documentos que la acrediten, la obligación permanente de mantener un seguro contra inundaciones en la propiedad. En el caso de que el solicitante no presente dicha notificación, podrá estar sujeto a los Estados Unidos para asistencia futura para desastres relacionada con la propiedad.

Antes del cierre, se debe proporcionar una prueba de que la propiedad (o la casa reconstruida) está cubierta por un seguro contra inundaciones, si se requiere un seguro contra inundaciones debido a la ayuda federal por desastre recibida anteriormente. Si se requiere cobertura contra inundaciones pero no está disponible debido al deterioro de la propiedad, el solicitante debe presentar una carta de declinación de la aseguradora en la ejecución del acuerdo de subvención. El solicitante también debe presentar pruebas de que ha obtenido un seguro contra inundaciones una vez que la construcción se haya completado.

5.2.1 Cumplimiento del seguro contra inundaciones

La supervisión del seguro contra inundaciones requerirá que el solicitante presente documentación que cumpla los requisitos de la Sección 102(a) de la *Ley de protección contra desastres causados por inundaciones de 1973*. La documentación estándar para el cumplimiento de la Sección 102(a) es un recibo de pago para la prima anual actual del seguro contra inundaciones y una copia de la solicitud del seguro contra inundaciones o una copia del formulario de Declaraciones de la póliza actual emitido por el NFIP o emitido por cualquier compañía de seguros de propiedad que ofrezca cobertura en el marco del NFIP. La NCORR también puede buscar la verificación del cumplimiento por parte de terceros. Los solicitantes que no puedan cumplir estos requisitos se considerarán en falta y es posible que tengan que devolver la totalidad o una parte de la asistencia prestada por la NCORR.

Para determinar el cumplimiento de todos los requisitos del seguro contra inundaciones, la NCORR verificará y documentará lo siguiente:

- Cumplimiento de la Sección 102(a) mediante la carga de un recibo de pago para la prima anual actual del seguro contra inundaciones y una copia de la solicitud del seguro contra inundaciones, o una copia del formulario de Declaraciones de la póliza actual para cada edificio o propiedad personal que reciba asistencia de la SFHA, de conformidad con la cobertura prescrita en la Sección 102(a) de la Ley.
- Cumplimiento de la Sección 582(a) mediante la verificación de que la asistencia para desastres del HUD no se puso a disposición de una persona en una zona

- especial de peligro de inundación para la reparación, el reemplazo o la restauración por daños de inundaciones en cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: 1) la persona había recibido anteriormente asistencia federal para desastres por inundaciones, condicionada a la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones; y 2) la persona no obtuvo ni mantuvo un seguro contra inundaciones.
- Verificar la duración y el monto de la cobertura en dólares. La NCORR verificará el cumplimiento del periodo prescrito por la ley y el monto en dólares de la cobertura del seguro contra inundaciones con respecto a:
 - Duración de la cobertura del seguro contra inundaciones. Obtener la documentación de la cobertura de la póliza antes de firmar el Acuerdo de subvención y el desembolso final de los fondos. El periodo estatutario para la cobertura del seguro contra inundaciones puede extenderse más allá de la finalización del proyecto. En el caso de las subvenciones y otras formas de asistencia financiera, el requisito de mantener un seguro contra inundaciones se aplicará durante la vida del edificio mientras permanezca en la llanura aluvial de 100 años, independientemente de la transferencia de la propiedad de dicho edificio o de los bienes personales.
 - Monto en dólares de la cobertura del seguro contra inundaciones. En el caso de las subvenciones y otras formas de asistencia financiera, el monto de la cobertura del seguro contra inundaciones debe ser por lo menos igual al costo del desarrollo o del proyecto (menos el costo estimado del terreno) o al límite máximo de cobertura que ofrece el NFIP con respecto al tipo particular de edificio de que se trate, si éste es menor. El costo total (federal y no federal) del proyecto asistido por el gobierno federal para adquirir, construir, reconstruir, reparar o mejorar el edificio se utiliza para determinar el monto en dólares de la cobertura del seguro contra inundaciones.

5.3 Recuperación de la subvención

Durante el curso de la aplicación y la supervisión de los programas de la NCORR, pueden identificarse los archivos del solicitante para la posible recuperación de la subvención durante una de varias revisiones por parte del personal o los auditores de la NCORR. Los archivos identificados para la posible recuperación de la subvención se colocarán en estado de recuperación de la subvención en Salesforce y se mantendrán en el archivo hasta que se realice una revisión completa del archivo de conformidad con las políticas de recaptura de NCORR.

Como resultado de esta revisión, se puede exigir al solicitante que devuelva la totalidad o una parte de los fondos recibidos de la NCORR. Las razones para recuperar los fondos de la subvención incluyen lo siguiente:

- Se determina que un solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa a la NCORR.
- El solicitante se retira del HRP antes de la finalización del proyecto.
- El solicitante no permite que se completen las actividades de construcción o de remediación ambiental.

- El solicitante no informa que ha recibido un seguro adicional, asistencia de la SBA, de la FEMA u otra asistencia duplicada.
- El solicitante vende o no ocupa la vivienda antes de que finalice el periodo del préstamo condonable.

Los solicitantes identificados para la recuperación de la financiación de la subvención no recibirán el cierre del HRP, y por extensión del RPEF, hasta que todos los fondos hayan sido reembolsados a la NCORR.