



Versión 3.0 | 19 de agosto de 2024

# Manual del Programa de asistencia para la compra de viviendas (HAP)

Estado de Carolina del Norte

**Esta página se dejó en blanco intencionalmente.**

## Historial de revisiones de las políticas y procedimientos

Versión	Fecha	Descripción
1.0	11-14-2022	Versión original
2.0	02-02-2023	Se eliminaron las referencias a ReBuild; se aclararon las contribuciones de donaciones y la elegibilidad; se agregó la contribución del comprador; se aclararon las definiciones de transacciones de plena competencia, miembros de la familia y compradores de primera vivienda.
3.0	08-19-2024	Se actualizaron referencias para el cambio de programa a CDBG-Mitigación (MIT). Se añadieron aclaraciones a los usos no elegibles. Se eliminaron las referencias a North Carolina Housing Counseling (NCHC) como administrador del programa; NCHC sigue siendo el coordinador de la educación para compradores de vivienda para los solicitantes. En noviembre de 2023, la NCORR pasó a administrar el programa internamente. Se revisó el lenguaje y se reorganizaron varias secciones para que el manual fuera más conciso.

# Índice

<b>1.0 Introducción y resumen del Programa de asistencia para la compra de viviendas de NCORR</b> .....	<b>5</b>
1.1 Introducción al Programa de asistencia para la compra de viviendas .....	5
1.2 Administración del programa .....	7
1.3 Resumen del manual .....	7
1.4 Sitio web del Programa de asistencia para la compra de viviendas .....	7
1.5 Objetivos del Programa.....	7
1.6 Cumplimiento de los objetivos nacionales, requisitos y prioridades .....	8
1.6.1 Vínculo con las tormentas .....	8
1.7 Necesidad documentada de oportunidades adicionales de compra de vivienda.....	8
1.8 Ubicación de la propiedad para la asistencia para la compra de viviendas.....	9
1.9 Áreas prioritarias .....	9
1.10 Dominio limitado del inglés .....	9
1.11 Accesibilidad, adaptaciones razonables y necesidades especiales .....	10
1.13 Vivienda justa.....	10
<b>2.0 El Programa de asistencia para la compra de viviendas de la NCORR</b> .....	<b>11</b>
2.1 Límites de adjudicación.....	11
2.2 Elegibilidad del programa.....	11
2.3 Supervisión de escrituras de fideicomiso/pagarés subordinados .....	14
2.4 Funcionamiento del Programa de asistencia para la compra de viviendas .....	15
2.5 Educación para el comprador de vivienda .....	15
<b>3.0 Proceso de solicitud</b> .....	<b>16</b>
3.1 Información de carácter personal ("PII") .....	16
3.2 Procedimientos de determinación y verificación de ingresos.....	17
3.3 Apelaciones de los solicitantes .....	17
3.4 Retiro involuntario del Programa.....	17
<b>4.0 Análisis de la duplicación de beneficios</b> .....	<b>17</b>
4.1 Asistencia considerada DOB .....	18
4.1.1 Asistencia Individual (FEMA IA) de la FEMA .....	18
4.1.2 Seguros privados.....	18
4.1.3 Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) y otros préstamos subvencionados .....	19
4.2 Otras fuentes de duplicación de beneficios .....	21
4.3 Descripción del proceso de análisis de duplicación de beneficios (DOB).....	21
<b>5.0 Revisión ambiental, inspecciones, búsquedas de títulos y tasaciones</b> .....	<b>21</b>
5.1 Revisión ambiental.....	21

5.1.1 Zona Especial de Peligro de Inundación .....	22
5.1.2 Área de recursos de barreras costeras.....	22
5.1.3 Zona de protección de pistas o zona despejada .....	23
5.1.4 Evaluación del peligro del plomo .....	23
5.2 Inspecciones .....	24
5.3 Búsquedas de títulos y tasaciones.....	24
<b>6.0 Requisitos administrativos y gestión del programa .....</b>	<b>24</b>
6.1 Ley de Estadounidenses con Discapacidades.....	24
6.2 Igualdad de oportunidades en el empleo .....	25
6.3 Empresas propiedad de minorías y/o mujeres.....	25
6.4 Gestión financiera .....	25
6.5 Mantenimiento de registros, retención y gestión de archivos .....	26
6.5.1 Registros administrativos .....	26
6.5.2 Registros financieros .....	26
6.5.3 Archivos de proyectos/casos.....	26
6.5.4 Presentación de informes.....	27
6.5.5 Retención de registros.....	27
<b>7.0 Acrónimos y definiciones .....</b>	<b>28</b>
7.1 Acrónimos .....	28
7.2 Definiciones.....	28

## 1.0 Introducción y resumen del Programa de asistencia para la compra de viviendas de NCORR

En respuesta a los daños causados por el huracán Matthew el 8 de octubre de 2016 y por el huracán Florence el 14 de septiembre de 2018, el Congreso de los EE. UU. asignó fondos del programa de Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR) a Carolina del Norte y a otros estados afectados y comunidades con derecho a ayuda a través de la Ley Pública 114-254, la Ley Pública 115-31 y la Ley Pública 116-20 que estipulan que estos fondos se utilicen para los gastos necesarios de las actividades autorizadas y se asignen a los beneficiarios para la ayuda en caso de desastre, la recuperación a largo plazo, la restauración de infraestructuras y viviendas, la revitalización económica y las actividades de mitigación en las zonas más afectadas y desfavorecidas resultantes de un desastre mayor declarado de conformidad con la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias (42 U.S.C. 5121, y siguientes) para actividades autorizadas en virtud del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (42 U.S.C. 5301, y siguientes).

En la Ley pública 115-123, el estado de Carolina del Norte asignó \$168,067,000 a los fondos de la Subvención en bloque para desarrollo comunitario para Mitigación (CDBG-MIT). En la Ley Pública 116-20, se asignaron al estado \$34,619,000 adicionales en fondos de CDBG-MIT 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. El Programa de Asistencia para la Compra de Viviendas se añadió como actividad de mitigación. Si bien el programa anteriormente formaba parte del Plan de Acción de CDBG-DR del huracán Florence de la NCORR, este ha sido reasignado a CDBG-MIT para facilitar la coordinación con otros programas de CDBG-MIT y para realinear el programa con los objetivos de mitigación a más largo plazo de la NCORR. Esta actividad permite cubrir íntegramente el monto de un pago inicial y los gastos de cierre razonables en los que incurran los compradores de viviendas con ingresos bajos y moderados (LMI) para trasladarse a zonas más resistentes a posibles peligros futuros.

### 1.1 Introducción al Programa de asistencia para la compra de viviendas

El objetivo principal de la NCORR es la recuperación de viviendas, tanto para los propietarios como para los inquilinos de las zonas afectadas por los huracanes Florence y/o Matthew. Además de reparar, reconstruir y construir viviendas en las zonas afectadas por las tormentas, la NCORR también proporciona ayuda para la compra de una vivienda en forma de subsidio financiero para compensar algunos de los costos de convertirse en comprador de una vivienda por primera vez. La ayuda está disponible para los hogares de ingresos bajos y moderados (LMI) afectados por las tormentas para ayudarles con la compra de una vivienda.

Como se indica en 24 CFR 570.201(n), los fondos del programa CDBG pueden utilizarse para la ayuda para el pago inicial. Además, como se describe en FR 31636, el Programa de Asistencia para la Compra de Viviendas también puede utilizar la exención y el requisito

alternativo del 42 U.S.C. 5305(a)(24), que permite al Programa proporcionar hasta el 100% de cualquier pago inicial exigido a los compradores de vivienda con ingresos iguales o inferiores al 120% de los ingresos medios del área.

Los proveedores de servicios de asesoramiento sobre vivienda asumirán un papel fundamental en la asistencia a los posibles participantes de este programa, al prestar servicios de educación para la compra de vivienda y al coordinarse estrechamente con la administración del programa. Se exige a los beneficiarios de la asistencia para la compra de vivienda que completen la educación para la compra de vivienda antes de recibir la asistencia. Este asesoramiento y educación se proporcionan sin costo alguno para los participantes del programa.

El HAP tiene como objetivo aumentar el nivel de propiedad de viviendas en las comunidades afectadas por las tormentas y, al mismo tiempo, situar a esos nuevos propietarios en zonas menos propensas a las inundaciones para ayudar a prevenir futuras pérdidas. Eliminará las barreras a la propiedad de la vivienda al permitir que los hogares de inquilinos que reúnan los requisitos necesarios para adquirir una vivienda se conviertan en compradores de su primera vivienda y al reducir los costos de adquisición de la vivienda y los gastos de mantenimiento. Facilitar la propiedad de viviendas asequibles y sostenibles refuerza la estabilidad y la resistencia de los hogares, lo que a su vez sirve para fortalecer el hogar, el vecindario y la comunidad.

Los solicitantes elegibles recibirán hasta \$20,000 o el 20% del precio de venta, lo que sea menor, para contribuir al pago inicial, además de recibir ayuda para los costos de cierre razonables y habituales, que generalmente se prevé que asciendan al 5% o menos del valor de venta.

En su publicación de mayo de 2021, *First Generation: Criteria for a Targeted Down Payment Assistance Program* (Primera generación: criterios para un programa específico de ayuda al pago inicial (<https://nationalfairhousing.org/wp-content/uploads/2021/06/crl-nfha-first-generation-jun21.pdf>, una propuesta del Center for Responsible Lending y la National Fair Housing Alliance), la National Fair Housing Alliance ofrece una recomendación para aumentar las oportunidades de ser propietario de una vivienda para los hogares minoritarios de primera generación. Para atender esta necesidad, el HAP dará prioridad a este grupo ofreciendo a los compradores de vivienda de primera generación con ingresos familiares iguales o inferiores al 120% de los ingresos medios del área hasta \$30,000 o el 30% del precio de venta, lo que sea menor, para contribuir a los costos del pago inicial. A los solicitantes que deseen recibir esta mayor ayuda se les pedirá que proporcionen una validación/certificación de que sus padres actualmente alquilan o que no eran propietarios de una vivienda.

Los posibles participantes en el HAP podrán presentar su solicitud al Programa luego de haber recibido la aprobación inicial de la financiación del primer préstamo hipotecario por parte de un prestamista hipotecario autorizado. La asistencia del HAP puede combinarse con la ayuda de otras fuentes de financiación, como los programas locales o estatales de ayuda para el pago inicial. Los fondos del HAP se proporcionan como un préstamo con un interés del cero por ciento (0%) y pago diferido. Mientras el beneficiario no venda o transfiera una participación en la propiedad antes del mes 36, no estará obligado a reembolsar este préstamo diferido.

La financiación del HAP no puede utilizarse junto con un primer préstamo hipotecario que proporcione fondos para renovaciones o rehabilitación de la propiedad en cuestión.

## 1.2 Administración del programa

La NCORR es una oficina del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte (NCDPS). La NCORR es el administrador de los fondos de los programas CDBG-DR y CDBG-MIT, que proporciona fondos para la administración de los programas de recuperación de desastres de NCORR.

Como administrador DE los programas CDBG-DR y CDBG-MIT, la NCORR debe asegurarse de que sus programas y gastos cumplan con las regulaciones del HUD. Las actividades de recuperación DE los programas CDBG-DR y CDBG-MIT pueden ser llevadas a cabo por el personal de la NCORR o sus agentes, incluidos contratistas de ejecución del programa, tasadores, contratistas de demolición, etc. La NCORR será responsable de garantizar que se cumplan todas las normativas federales, estatales y locales aplicables.

## 1.3 Resumen del manual

Este Manual describe las políticas que el Estado de Carolina del Norte y sus agentes utilizarán para dirigir el funcionamiento del Programa de asistencia para la compra de viviendas (HAP, o el Programa). Este Manual pretende servir como recurso para definir los detalles de las políticas, los requisitos de elegibilidad y las obligaciones de los participantes que reciben ayuda en el marco del Programa. Sirve como guía de referencia general para el personal administrativo y otras partes interesadas, incluidos los socios con o sin fines de lucro, los contratistas, los subreceptores y las unidades de gobierno local general y cualquier organización sin fines de lucro que participan como subreceptores, patrocinadores o consultores.

Este Manual solo se refiere al Programa HAP de la NCORR y no pretende ser una recopilación completa de todos los procedimientos internos del programa que el Estado y sus agentes siguen para garantizar una administración eficaz de las políticas que figuran en este manual.

## 1.4 Sitio web del Programa de asistencia para la compra de viviendas

Este Manual, el Plan de acción estatal y sus posteriores enmiendas, así como los manuales de políticas de otros programas de recuperación de desastres de Carolina del Norte están disponibles para su revisión y uso por parte del público en el siguiente enlace:

<https://rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports>

## 1.5 Objetivos del Programa

El Programa pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Aumentar la propiedad de viviendas para apoyar la resistencia a largo plazo y la viabilidad económica de las comunidades afectadas por los huracanes Matthew y Florence;
- Incentivar a los inquilinos preparados para adquirir una vivienda para que se conviertan en compradores de su primera vivienda y residan en comunidades afectadas por las tormentas, con el fin de reducir las consecuencias económicas negativas para dichas comunidades;

- Mejorar las oportunidades de adquirir una vivienda para los hogares con ingresos bajos y moderados

## 1.6 Cumplimiento de los objetivos nacionales, requisitos y prioridades

Todas las actividades del programa HAP del estado financiadas por los programas CDBG-DR o CDBG-MIT deben cumplir uno de los Objetivos nacionales, tal como exigen los estatutos que las autorizan. Los Objetivos Nacionales en uso en el programa HAP son:

- Beneficio a las personas de ingresos bajos y moderados (LMI).
- Satisfacer una necesidad que tiene una urgencia particular (Necesidad urgente).

La NCORR da prioridad a los hogares con ingresos bajos y moderados (LMI) al reservar el 70% de los fondos exclusivamente para la ayuda a la compra de vivienda para dichos hogares. La divulgación y los mensajes se centrarán en captar a los hogares con LMI.

### 1.6.1 Vínculo con las tormentas

Las actividades financiadas con fondos de los programas CDBG-DR y CDBG-MIT deben demostrar una conexión con el desastre, tal y como se indica en el aviso del Registro Federal aplicable. El evento calificado para el que las actividades del HAP pueden demostrar su vinculación al huracán Matthew o al huracán Florence.

Los huracanes Matthew y Florence causaron daños significativos tanto en el parque de viviendas ocupadas por sus propietarios como en las de alquiler, agotando una oferta de viviendas ya limitada y exacerbando el aumento de los precios de la vivienda por encima de niveles asequibles. Esto es especialmente cierto en el caso de las viviendas unifamiliares en venta. El vínculo con las tormentas se basa en las respuestas de las comunidades participantes a una encuesta sobre las necesidades de vivienda que se detalla a continuación.

## 1.7 Necesidad documentada de oportunidades adicionales de compra de vivienda

La NCORR realizó recientemente una encuesta entre las partes interesadas en la recuperación a largo plazo de los efectos de los huracanes Matthew y Florence. Estas partes interesadas incluían personal de gobiernos locales, agencias de vivienda pública, participantes con y sin fines de lucro en viviendas asequibles, todos ellos en condados afectados por un huracán durante una o ambas tormentas. Se preguntó a los encuestados si las tormentas habían tenido un impacto negativo en la oferta local de viviendas asequibles, si los huracanes habían afectado negativamente a la disponibilidad de empleos bien remunerados que apoyaran la actividad de compra de vivienda y si la ayuda financiera para el pago inicial y los costos de cierre sería útil en los esfuerzos de recuperación de la comunidad local tras las tormentas.

El 94% de los encuestados estaba de acuerdo en que los huracanes habían afectado negativamente a la oferta de viviendas asequibles, y más de dos tercios indicaron estar muy de acuerdo con esa afirmación. Aproximadamente dos tercios coincidieron en que el impacto económico negativo de la tormenta había dificultado que los compradores potenciales pudieran costear adquirir una vivienda, lo que refleja el hecho de que, aunque los precios de las viviendas han seguido subiendo desde que los huracanes Matthew y Florence arrasaron los condados de Carolina del Norte, las comunidades afectadas por la tormenta no han

experimentado un repunte suficiente de las oportunidades económicas locales para respaldar la capacidad de compra de viviendas. Y el 88% de los encuestados coincidieron en que la ayuda financiera para el pago inicial y los costos de cierre podría ayudar a las comunidades locales a recuperarse de las tormentas.

## 1.8 Ubicación de la propiedad para la asistencia para la compra de viviendas

Para ser elegibles, todas las propiedades que se adquieran con la ayuda del programa HAP deben estar situadas fuera de la llanura aluvial de 100 años y en uno de los condados elegibles para el programa CDBG-DR/CDBG-MIT que se muestran en la tabla siguiente. La tabla indica cada área afectada identificada por una 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 ambas tormentas.

Debido a la limitación de los fondos, solo se aceptarán solicitudes en los 16 condados MID identificados por el HUD al inicio del programa. El programa podrá extenderse a otros condados más adelante.

Condados elegibles para el Programa de Asistencia para la Compra de Viviendas			
Bladen	Craven	Jones	Pender
Brunswick	Cumberland	New Hanover	Robeson
Carteret	Duplin	Onslow	Scotland
Columbus	Edgecombe	Pamlico	Wayne

## 1.9 Áreas prioritarias

El programa HAP da prioridad a los hogares con ingresos bajos y moderados (LMI) al reservar el 70 por ciento de los fondos exclusivamente para la ayuda a la compra de vivienda para dichos hogares. La prioridad adicional incluye a los compradores de vivienda por primera vez, y a los compradores de vivienda de primera generación. La divulgación y los mensajes se centrarán en captar a los hogares con LMI ubicados en las zonas afectadas.

## 1.10 Dominio limitado del inglés

Como administrador del programa CDBG-DR, se le exige a la NCORR que garantice un acceso significativo a los servicios, programas y actividades financiados con la subvención para personas que tienen un dominio limitado del inglés (LEP). Además, el personal que apoya el programa HAP identificará a los solicitantes que tengan dificultades para hablar o leer inglés y se asegurará de que estos tengan a su disposición los siguientes servicios de conformidad con la Política de acceso al idioma de NCORR:

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

La NCORR se coordinará con los subreceptores y los socios que implementen el HAP para garantizar que haya suficiente acceso a los recursos para personas con LEP para los participantes en el programa.

## 1.11 Accesibilidad, adaptaciones razonables y necesidades especiales

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

1. Se asegurará de que todas las instalaciones en las que los clientes tengan interacción cara a cara con personal del Programa sean accesibles y puedan ser utilizadas por personas con discapacidades.
2. Asistirá a los asesores de vivienda certificados para proporcionar comunicaciones escritas y verbales a los solicitantes del Programa independientemente de si tienen una discapacidad o un dominio limitado del inglés, lo que incluye lenguaje de señas, braille, intérpretes, etc.
3. Ayudar a los asesores de vivienda certificados a completar las visitas a domicilio con los solicitantes que no pueden salir de su casa o que no pueden acceder en persona a un asesor de vivienda certificado asociado, según sea necesario.
4. Abordará de manera adecuada cualquier limitación auditiva, visual o motora identificada del solicitante y/o de los miembros del hogar del solicitante como lo exige la Sección 504 y la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA).
5. Trabaja con la persona designada por un solicitante con discapacidades que tenga un poder notarial o con cualquier organización sin fines de lucro que represente al solicitante según sea necesario.
6. Se asegurará que todas las instalaciones del Programa sean fácilmente accesibles para que las personas con discapacidades puedan utilizarlas;

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

Además, la NCORR cumple con los requisitos de la Sección 508 relativos a la accesibilidad de la tecnología electrónica e informática para las personas con discapacidades. El proveedor de gestión del programa de la NCORR ayuda a asegurar que todas las comunicaciones públicas, incluyendo su sitio web, cumplan con los requisitos de la Sección 508.

## 1.13 Vivienda justa

La Ley de vivienda justa exige que todos los beneficiarios, socios, receptores del HAP, subreceptores y/o desarrolladores cuyos proyectos de capital estén financiados total o parcialmente con asistencia federal 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). La NCORR tiene personal asignado que se asegurará de que:

- Los programas de la NCORR fomenten la vivienda justa;
- Las quejas sobre vivienda justa se dirijan al HUD o a otra agencia apropiada; y
- Los Programas de la NCORR se administren de acuerdo con el Plan de vivienda justa de la NCORR.

## 2.0 El Programa de asistencia para la compra de viviendas de la NCORR

El HAP de la NCORR será administrado por la NCORR y sus socios en beneficio de los habitantes elegibles de Carolina del Norte. Entre los posibles participantes del programa se encuentran los hogares de inquilinos de condados designados que estén interesados en convertirse en compradores de su primera vivienda.

Las directrices de esta sección pretenden ofrecer un resumen del HAP y servir como recurso sobre los requisitos del programa para uso de los solicitantes potenciales, los prestamistas participantes y otras partes interesadas.

### 2.1 Límites de adjudicación

La ayuda del HAP puede utilizarse para el pago inicial y/o los costos de cierre para solicitantes con ingresos familiares iguales o inferiores al 120% del AMI. El importe máximo de adjudicación disponible será de:

- El 20% del precio de venta de la vivienda o \$20,000, la cantidad que sea menor, para los solicitantes que no hayan tenido una vivienda como residencia principal en los tres años más recientes. Consulte la sección Definiciones de este Manual para obtener más información sobre la definición completa de comprador de vivienda por primera vez. Los gastos de cierre razonables y habituales (que no superen el 5% del precio de venta de la vivienda) también pueden incluirse en la adjudicación; o bien
- El 30% del precio de venta de la vivienda o \$30,000, la cantidad que sea menor, si el solicitante cumple la definición de comprador de vivienda de primera generación que figura a continuación. Los gastos de cierre razonables y habituales (que no superen el 5% del precio de venta de la vivienda) podrán incluirse en la adjudicación.

El 70% de los fondos de HAP se destinan a hogares que ganan el 80% del AMI o menos, mientras que el 30% restante de los fondos se destina a hogares que no ganan más del 120% del AMI.

### 2.2 Elegibilidad del programa

#### Elegibilidad de los solicitantes

1. Al menos un miembro del hogar del solicitante debe encontrarse legalmente en Estados Unidos. La parte legalmente presente debe ser solicitante o cosolicitante. Ningún solicitante será elegible para la asistencia del programa si es un no ciudadano al que se

le prohíbe recibir beneficios públicos federales en virtud de la Ley de Responsabilidad Personal y Reconciliación de Oportunidades de Trabajo.

2. El solicitante debe tener unos ingresos familiares totales iguales o inferiores al 120% de los ingresos medios del área.
3. El solicitante debe ser un comprador de vivienda por primera vez o de primera generación
4. Los solicitantes no son elegibles si se les ha concedido el servicio de otro programa de la NCORR que proporcione vivienda permanente.
5. Los solicitantes deben haber recibido una aprobación preliminar o condicional para la primera financiación hipotecaria de un proveedor hipotecario autorizado.
6. Los solicitantes deben completar satisfactoriamente la educación para compradores de vivienda proporcionada y exigida por el programa antes de recibir la ayuda para la compra de vivienda. Este asesoramiento y educación se proporcionan sin costo alguno para los solicitantes.
7. Los solicitantes deben aportar documentación suficiente para verificar los ingresos de todos los miembros adultos de la unidad familiar.
  - i. El objetivo es calcular los ingresos familiares basándose en fuentes y cantidades recurrentes y continuas. Por lo tanto, la ayuda de emergencia para el alquiler y otras ayudas financieras relacionadas con el COVID no se tendrán en cuenta en los ingresos del hogar para la determinación de la elegibilidad.
  - ii. Tenga en cuenta que el prestamista hipotecario del solicitante puede aplicar una norma diferente con respecto a los ingresos no recurrentes.
8. Se requiere una contribución mínima del comprador de \$500.
9. El solicitante no puede tener donaciones y/o activos líquidos superiores a \$30,000, sin incluir la financiación proporcionada por cualquier programa de asistencia para el pago inicial.

**Los usos elegibles de la asistencia del HAP incluyen:**

1. Pago inicial;
2. Costos de cierre;
3. Primas de seguro hipotecario pagaderas al cierre hasta el 100% de la prima total necesaria para cubrir el costo del seguro hipotecario durante todo el periodo de cobertura.

**Los usos no elegibles de la asistencia del HAP incluyen:**

1. Prestación de asistencia del HAP para subvencionar la tasa de interés de la primera hipoteca;
2. Prestación de asistencia del HAP para ser utilizada como pago de reducción del principal;
3. Impuestos sobre la propiedad morosos;
4. Tasas o cargos sobre las propiedades causadas por el vendedor identificadas en el estudio de titularidad requerido;
5. Adquisición de segundas viviendas;
6. Adquisición de bienes personales;
7. Adquisición de bienes que incluye el arrendamiento de terrenos;
8. Viviendas que no superan la evaluación de pintura a base de plomo;
9. La cancelación de deudas personales (aunque sea con el fin de obtener la primera hipoteca).

La ayuda financiera de HAP se calculará antes del cierre y los fondos se transferirán al abogado encargado del cierre. Sin embargo, se permite que los costos de cierre pagados por

adelantado por el comprador sean reembolsados al comprador en el momento del cierre siempre que este monto no incluya la contribución del comprador. La educación para compradores de vivienda es obligatoria para todos los solicitantes y todos los costos asociados a este curso educativo se cubren con los fondos del programa.

Tipo de solicitante	Asistencia para el pago inicial	Asistencia para los costos de cierre
Hasta 120% del AMI	Hasta el 20% del precio de compra o \$20,000 (lo que sea menor)	Razonable y habitual (generalmente hasta el 5% del precio de compra)
Comprador de vivienda de primera generación, Hasta 120% del AMI	Hasta el 30% del precio de compra o \$30,000 (lo que sea menor)	Razonable y habitual (generalmente hasta el 5% del precio de compra)

### Elegibilidad de la propiedad

1. La propiedad debe estar ubicada en un condado de Carolina del Norte afectado por una tormenta enumerado en la sección 1.9 anterior.
2. La compra de una vivienda a un **miembro de la familia**, tal y como se define en el Glosario del Manual de políticas de vivienda unifamiliar de la FHA, 4000.1, Revisado el 10/26/2021, NO es elegible en virtud de este Programa.
3. La propiedad que se va a comprar debe cumplir la definición de **transacción de plena competencia (arm's length transaction)** que figura en el Glosario del Manual de políticas de vivienda unifamiliar de la FHA, 4000.1, Revisado el 10/26/2021. Las transacciones de plena competencia no se limitan a las transacciones entre familiares. La carga de la prueba de que se trata de una transacción de plena competencia recae sobre el comprador potencial.
4. La propiedad no debe estar situada en una Zona Especial de Peligro de Inundación, designada por la FEMA como zona con peligros especiales de inundación, flujo de lodo o erosión relacionada con inundaciones.
5. La propiedad no debe estar situada en las proximidades (no menos de 5 millas) de un lugar identificado en la Lista de Prioridades Nacionales del Superfondo o CERCLA de la EPA u otras condiciones peligrosas [24 CFR 58.5(i)(2)]
6. El participante del programa debe tener la intención de ocupar la propiedad como residencia principal.
7. Son elegibles las propiedades existentes y de nueva construcción de 1 o 2 unidades ocupadas por sus propietarios.
  - a. La compra de una vivienda a la que no se le haya expedido el Certificado de ocupación NO es elegible en el marco de este Programa.
8. Las viviendas de madera construidas en la obra (*stick-built*), modulares y prefabricadas son elegibles.
9. La vivienda prefabricada debe ser una vivienda de 1 unidad que cumpla la normativa del HUD que se encuentra en 24 CFR 3280.
10. La propiedad debe mantenerse en una forma aceptable para el primer prestamista hipotecario y que dé lugar a un título libre y limpio y a la transferencia de la propiedad.
11. Las propiedades en las que cualquier parte compensada en la transacción tenga un interés solo serán elegibles si dicho interés se comunica al comprador por escrito con antelación y este lo reconoce con su firma.

### **Elegibilidad del préstamo hipotecario**

1. Los primeros préstamos hipotecarios deben ser de amortización positiva y presentar pagos fijos durante al menos los cinco primeros años.
2. Los primeros préstamos hipotecarios deben obtenerse de proveedores de préstamos debidamente registrados en el [Sistema y Registro Nacional de Licencias Hipotecarias \(NMLS\)](#).
3. La deuda garantizada subordinada debe ser un préstamo de amortización positiva con tipo de interés fijo y pagos fijos o, si no son fijos, debe limitar los aumentos anuales de los pagos para garantizar que los pagos de la vivienda no aumenten más del 10% del pago del año anterior.
4. Se permite la financiación subordinada con pagos de solo intereses y/o globales siempre que el plazo no sea inferior a 120 meses.
5. Los gastos de cierre pagados por el vendedor deben ser los habituales del mercado.

### **Elegibilidad final**

- Cada propiedad se someterá a una revisión ambiental para cumplir la normativa de Categóricamente excluidas, No Sujetas a la Parte 58.5, tal y como se indica en 24 CFR Parte 58.35. Consulte la Sección 5.1 de este manual para más detalles.
- HAP utilizará la calculadora de ingresos del HUD o un cálculo similar para determinar si un solicitante cumple los criterios de ingresos bajos a moderados del HUD basándose en base a la definición de ingresos anuales del IRS 1040/Ingresos brutos ajustados. Los ingresos brutos del hogar no deben superar el 120% del AMI de la zona en la que se adquiere la propiedad.

Si la propiedad no cumple todos los requisitos de Elegibilidad de la propiedad, la NCORR se lo notificará al solicitante por escrito. Tenga en cuenta que el solicitante no perderá automáticamente su oportunidad de recibir asistencia; sin embargo, deberá identificar una nueva propiedad en un plazo de 60 días. Esta advertencia estará sujeta a la disponibilidad de fondos.

## **2.3 Supervisión de escrituras de fideicomiso/pagarés subordinados**

La asistencia del HAP no requerirá reembolso siempre que el participante en el Programa mantenga la vivienda adquirida con los fondos del HAP como residencia principal durante un mínimo de tres años. Cuando el participante en el Programa cierre la compra de la vivienda, firmará un Acuerdo de subvención del HAP, una escritura de fideicomiso del HAP (que deberá registrarse) y un Pagaré subordinado, así como otra documentación de la transacción en el condado donde se encuentre la propiedad. El pagaré subordinado del HAP expirará automáticamente en el mes 36 posterior a la compra de la vivienda o si la propiedad es embargada por el titular de un préstamo hipotecario a través de una ejecución hipotecaria por impago de la deuda garantizada por un interés de propiedad en la propiedad, lo que ocurra primero.

Cualquier intento por parte del participante en el Programa de vender o transferir un interés de propiedad en la vivienda antes del mes 36 dará lugar a que se notifique a la NCORR cuando se descubra la escritura de fideicomiso del HAP durante una revisión de los registros de la propiedad. Si el participante del HAP vende o transfiere un interés de propiedad en la vivienda

antes del mes 36, la cantidad total de la financiación original del Programa que se proporcionó al participante en el Programa (excluyendo cualquier financiación proporcionada para los costos de cierre asociados con la compra original) debe devolverse a la NCORR para su uso por otro hogar elegible, tal y como se define en la Sección 2.3 anterior. Dicha obligación de reembolso no se aplicará a un prestamista hipotecario que ejecute la hipoteca, ya que la escritura de fideicomiso del HAP y el pagaré subordinado expirarán automáticamente en caso de ejecución hipotecaria.

## **2.4 Funcionamiento del Programa de asistencia para la compra de viviendas**

La NCORR trabajará a través de la Coalición de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHC) y su red de Agencias de asesoramiento sobre vivienda certificadas por el HUD para ofrecer asesoramiento en materia de vivienda a los solicitantes que cumplan los requisitos. La NCHC prestará servicios de educación a los compradores de vivienda y entregará los fondos y documentos para el cierre de la operación de compra de vivienda. Si bien la NCHC se encargará de la transferencia de fondos asociada a las transacciones de HAP, la NCORR se encargará de la revisión y tramitación de las solicitudes de HAP para estas transacciones.

La ayuda del HAP estará garantizada por un gravamen sobre la propiedad en forma de préstamo a tres años, con un interés del cero por ciento (0%) y pago diferido, que no es necesario recuperar siempre que el beneficiario no venda ni transfiera un interés de propiedad en la propiedad durante al menos tres años. El solicitante del HAP firmará una escritura de fideicomiso (que se registrará) y un pagaré subordinado (condiciones: cero por ciento de interés, pagos diferidos y condonación total al final del plazo de tres años, únicamente por el importe de la ayuda para el pago inicial) registrados al cierre de la transacción en el que se establezca este requisito. Si el solicitante del HAP vende la propiedad o transfiere un interés de propiedad durante los primeros tres años, el 100% de los fondos del HAP concedidos (excluyendo cualquier financiación del HAP proporcionada para los costos de cierre asociados con la compra original) debe ser devuelto a la NCORR para su uso por parte de otro hogar del HAP.

Los solicitantes adjudicados no recibirán los fondos del HAP directamente, sino que los fondos del programa se entregarán al agente responsable de cerrar la transacción de compra de la vivienda. La coordinación de la ayuda del HAP con el proceso de la primera hipoteca permite a la NCORR gestionar el programa con eficacia y minimizar la baja de solicitantes, los retrasos y los costos administrativos, lo que se traduce en más fondos disponibles para los compradores de viviendas.

La NCORR mantendrá el cumplimiento del requisito del programa CDBG-DR del HUD de que al menos el 70% de su financiación se destine a ayudar a hogares de ingresos bajos, es decir, hogares que no ganen más del 80% del AMI. Hasta el 30% de los fondos del programa HAP estarán disponibles para hogares que ganen hasta el 120% del AMI.

## **2.5 Educación para el comprador de vivienda**

La educación para el comprador de vivienda es un componente clave del éxito de cualquier programa de ayuda a la compra de vivienda, y es un requisito para el HAP de la NCORR. Todos los solicitantes del programa completarán el currículo de educación para compradores

de vivienda ofrecido por una Agencia de asesoramiento sobre vivienda certificada por el HUD bajo la coordinación de la NCHC.

La NCORR cree que financiar la compra de una vivienda sin proporcionar las herramientas necesarias para mantener la propiedad coloca al hogar comprador en una posición innecesariamente precaria. Entender los derechos y las responsabilidades de ser propietario de una vivienda, así como el funcionamiento del proceso y la forma de gestionar con éxito sus elementos, ayuda a protegerse contra el agotamiento de los activos de un hogar en la lucha por conservar la vivienda tras un trastorno financiero. Además, tal situación tiene ramificaciones negativas también para la comunidad en general, lo que socava el objetivo de apoyar la resiliencia a largo plazo y la viabilidad económica en sus esfuerzos por recuperarse plenamente de los daños infligidos por los huracanes Matthew y/o Florence.

### **3.0 Proceso de solicitud**

Los solicitantes potenciales pueden autoidentificarse o pueden ser identificados a través de una remisión de otro programa de la NCORR, de una agencia de asesoramiento sobre vivienda certificada por el HUD o de un profesional de la vivienda o de financiación hipotecaria familiarizado con el Programa. La NCORR se encargará de la divulgación entre los solicitantes potenciales, ayudándoles a rellenar la solicitud, instruyéndoles sobre cómo cumplir los requisitos de documentación y explicándoles los pasos del proceso de solicitud.

El proceso de solicitud de HAP incluirá la revisión de los formularios de interés para determinar la preparación del comprador de vivienda y la evaluación de la elegibilidad del hogar, la propiedad y las condiciones del préstamo hipotecario. Durante la evaluación de elegibilidad, la NCORR puede requerir información adicional del hogar solicitante para determinar la elegibilidad final del hogar. La documentación requerida para determinar la elegibilidad para el programa puede ser diferente que la documentación requerida por el primer prestamista hipotecario.

El presupuesto actualmente asignado al Programa de asistencia para la compra de viviendas es limitado y la NCORR prevé que las solicitudes en el marco de este Programa superen con creces los fondos disponibles.

Las solicitudes para este Programa utilizarán principalmente el enfoque de atención en orden de llegada para mantener la lista de espera. La NCORR se asegurará de que dicha lista de espera se utiliza y mantiene adecuadamente. Debido a los requisitos del HUD para atender a familias con un AMI del 80% o inferior, se dará prioridad a las familias que ganen menos del 80% y que reúnan los requisitos para el programa.

#### **3.1 Información de carácter personal ("PII")**

La NCORR se compromete a proteger la privacidad de todas las partes interesadas, incluidos los solicitantes, el público y las personas que trabajan en el programa. El Programa de Asistencia para la Compra de Viviendas se administrará de conformidad con la Política de Información de carácter personal de la NCORR.

## 3.2 Procedimientos de determinación y verificación de ingresos

La NCORR ha adoptado el método IRS 1040 de verificación de elegibilidad de ingresos para todos los receptores de fondos de CDBG-DR y seguirá todas las regulaciones y normas publicadas por el HUD para los Asesores de Vivienda Certificados por el HUD relativas a la elegibilidad de ingresos/certificación de ingresos para los solicitantes de HAP.

## 3.3 Apelaciones de los solicitantes

El Programa de asistencia para la compra de viviendas operará de acuerdo con la **Política de apelaciones** de la NCORR. Una **apelación** se define como una solicitud por escrito de un solicitante pidiendo la revocación de una determinación que afecta su elegibilidad y/o el monto de asistencia que puede recibir de un Programa de la NCORR.

Los solicitantes tienen derecho a apelar cualquier determinación tomada por el Programa relativa a la elegibilidad del solicitante o a la cantidad de ayuda que puede recibir en un plazo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha de la carta de determinación. Los solicitantes pueden apelar las determinaciones o denegaciones que dependen de las políticas del Programa. Sin embargo, se debe tener en cuenta que la NCORR no tiene la autoridad para otorgar una apelación de un requisito de los programas CDBG-DR y CDBG-MIT especificado por el HUD o la ley.

Los solicitantes que deseen presentar una apelación deberán utilizar el formulario de solicitud de apelación de la NCORR disponible en: <https://www.rebuild.nc.gov/ncorr-request-appeal-form/open>. Luego de que la NCORR reciba una solicitud de apelación, el Programa ingresará la apelación en el sistema de registros y proporcionará al solicitante un acuse de recibo por escrito de la apelación en un plazo de quince (15) días laborales a partir de su recepción. La determinación de la apelación puede tardar hasta sesenta (60) días.

## 3.4 Retiro involuntario del Programa

Salvo que se apruebe previamente un cronograma alternativo, toda la documentación solicitada deberá presentarse en un plazo de 45 días a partir de su solicitud. Si el Programa notifica al solicitante que falta documentación necesaria para completar la determinación de elegibilidad y el solicitante no proporciona la documentación necesaria para completar la determinación de elegibilidad en un plazo de 45 días a partir de dicha notificación en la que se solicita documentación adicional, la solicitud se cerrará y se enviará una notificación al solicitante indicando el estado cerrado de la solicitud. Tras esta notificación al solicitante, se le indicará que debe presentar una nueva solicitud para su consideración si aún desea solicitar la ayuda del Programa.

## 4.0 Análisis de la duplicación de beneficios

La Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias (Ley Stafford), en su versión modificada, 42 U.S.C. § 5121 y siguientes, prohíbe a cualquier persona, empresa u otra entidad recibir fondos federales por cualquier parte de una pérdida para la que haya recibido ayuda financiera en virtud de cualquier otro programa, de un seguro privado, de una ayuda benéfica o de cualquier otra fuente. Por lo tanto, la NCORR debe considerar la asistencia para la recuperación de desastres recibida por los solicitantes del Programa de cualquier otra fuente federal, estatal, local o de otro tipo y determinar si alguna asistencia es duplicada. Cualquier asistencia que se considere duplicada deberá deducirse del cálculo que

haga el Programa de la necesidad total del Solicitante antes de conceder la ayuda. A efectos del programa HAP, la asistencia se consideraría duplicada si el importe de la ayuda solicitada superara la cantidad necesaria para cubrir la diferencia entre el costo de adquisición de la vivienda, que es igual al precio de venta más los gastos de cierre razonables y habituales, y los fondos disponibles del solicitante para la compra de la vivienda procedentes de todas las fuentes de la transacción. Otras fuentes de financiación incluyen, entre otras, los ahorros del solicitante, la cantidad del préstamo hipotecario y cualquier otra fuente de ayuda al comprador de vivienda.

La revisión de la duplicación de beneficios (DOB) realizada por la NCORR garantiza que los recursos federales no se duplican ni se malgastan cuando se aplican a la prestación de asistencia para la adquisición de vivienda.

## **4.1 Asistencia considerada DOB**

El Programa llevará a cabo la diligencia debida de una revisión de la Duplicación de beneficios y se asegurará de que los beneficiarios del programa no reciban una ayuda superior a su necesidad insatisfecha. En los casos en que un Solicitante haya recibido previamente fondos de la FEMA, la SBA y/o de cualquier otro tipo con el fin de utilizarlos para adquirir bienes inmuebles, dichos fondos se considerarán como una DOB en el marco de este Programa. Estos fondos se deducirán de la determinación de la necesidad insatisfecha total como parte de la revisión de riesgos.

Las siguientes son fuentes de asistencia que pueden haber sido proporcionadas a los solicitantes y que se consideran duplicación de beneficios.

### **4.1.1 Asistencia Individual (FEMA IA) de la FEMA**

La NCORR determinará y verificará la IA de la FEMA a través de la base de datos de la FEMA. Si la NCORR no puede verificar el monto de IA de la FEMA a través de la base de datos de la FEMA, la NCORR utilizará el monto de pago que indicó el Solicitante cuando presentó la solicitud. La NCORR evaluará el tipo de IA de FEMA proporcionada para determinar si existe una duplicación con la ayuda al pago inicial.

### **4.1.2 Seguros privados**

Todos los importes de liquidación de seguros privados por pérdida de viviendas se consideran duplicación de beneficios y se deducirán de la adjudicación del solicitante. Los pagos de seguros privados por el contenido u otros gastos no se deducirán de la adjudicación del incentivo del solicitante, ya que esto generalmente se consideraría como No DOB. Inicialmente, el programa determina los ingresos del seguro a través de la información proporcionada por el solicitante. Los solicitantes también deben autorizar al programa a ponerse en contacto con proveedores externos de seguros privados para verificar la información proporcionada por los solicitantes. Todas las pólizas de los propietarios de viviendas y cualquier asistencia proporcionada bajo la póliza en respuesta a los daños de la tormenta serán verificadas por terceros. Si no puede verificarse el propósito, la conexión con la tormenta y/o el monto de asistencia proporcionada por una compañía de seguros, el monto se contará como una DOB.

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

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

El 20 de junio de 2019, el HUD publicó dos avisos en el Registro Federal (FR) sobre el cálculo de la duplicación de beneficios (DOB): 84 FR 28836 (en adelante referido como "Aviso de DOB") y 84 FR 28848 (en adelante referido como "Aviso de implementación de DOB"). Préstamos subvencionados V.B de 84 FR 28836 - 20 de junio de 2019, proporcionó orientación sobre el tratamiento de los préstamos subvencionados en el análisis de la duplicación de beneficios como se indica a continuación: "El monto total de un préstamo subvencionado a disposición del solicitante para el mismo propósito que la asistencia de ReBuild NC financiada con fondos federales es una asistencia que debe incluirse en el cálculo de la DOB, a menos que se aplique una de las excepciones de la Sección V.B.2, incluida la excepción de V.b.2 (iii) autorizada en las enmiendas de la DRRRA a la Sección 312 de la Ley Stafford (que se aplica a los desastres ocurridos entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2021, hasta que la enmienda expire el 5 de octubre de 2023). Un préstamo subvencionado está disponible cuando se acepta, lo que significa que el prestatario ha firmado una nota u otro documento de préstamo que permite al prestamista adelantar el dinero del préstamo".

El programa no contará el monto de un préstamo subvencionado declinado o cancelado del solicitante como DOB de acuerdo con 84 FR 28836 (6/20/2019) si lo permiten los requisitos de las Secciones 4.1.3.1- 4.1.3.4 que figuran a continuación.

#### *4.1.3.1 Préstamos subvencionados declinados*

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

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

#### *4.1.3.2 Préstamos cancelados*

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

documentación para demostrar que toda parte no desembolsada de un préstamo subvencionado aceptado fue cancelada y ya no está disponible para el solicitante: • Se debe celebrar y certificar un acuerdo legalmente vinculante entre el programa y el solicitante: la Declaración jurada de préstamo subvencionado. La declaración jurada indica que: El periodo de disponibilidad del préstamo ha pasado y el solicitante se compromete a no emprender acciones para restablecer el préstamo o extraer más fondos en el futuro; o el periodo de disponibilidad no ha pasado, pero el solicitante certifica que no emprenderá acciones para restablecer el préstamo o extraer más fondos; y que entiende que está sujeto a un análisis del DOB una vez que el periodo de disponibilidad haya pasado, lo que podría afectar a la cantidad de su incentivo. Además, la declaración jurada contendrá la siguiente advertencia: “Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S. C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729”.

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

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

#### *4.1.3.3 Préstamos activos con fondos desembolsados y no desembolsados*

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

- Se utilicen apropiadamente para el mismo propósito;
- Se proporcionen para un propósito diferente; o
- Se proporcionen para el mismo propósito que las actividades del programa, pero se utilicen para un uso diferente y permitido como se describe en la Sección 4.3 Asistencia no duplicada (No-DOB).

Los solicitantes de préstamos abiertos y subvencionados no tendrán que cancelar el préstamo, pero deberán firmar un formulario certificado de Declaración jurada de préstamo subvencionado. Para completar esta declaración jurada certificada, el solicitante debe certificar que no retirará más fondos sin la aprobación previa del programa de la NCORR, y que entiende que los fondos retirados estarán sujetos a un análisis de DOB que puede afectar el monto de la adjudicación del incentivo.

Además, la Declaración jurada de préstamo subvencionado se presentará a la SBA u otro prestamista, en la que se declara que el solicitante ha aceptado pedir permiso para retirar más fondos de la NCORR antes de proceder.

#### 4.1.3.4 Propietarios que declinaron o cancelaron un préstamo subvencionado o de la SBA

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

## 4.2 Otras fuentes de duplicación de beneficios

Tras un desastre, las organizaciones benéficas proporcionan muchos tipos de contribuciones, como donaciones, subvenciones o préstamos, entre otros tipos de ayuda. Las subvenciones y donaciones en efectivo designadas para trabajos específicos elegibles, incluso cuando procedan de fuentes no federales, pero designadas para el mismo fin que los fondos federales para desastres se consideran generalmente una duplicación de beneficios. Las subvenciones y donaciones en efectivo recibidas para fines no especificados (*por ejemplo*, “para los esfuerzos de recuperación/auxilio en caso de desastre”), o para trabajos no elegibles para recibir ayuda federal, no constituyen una duplicación de beneficios.

## 4.3 Descripción del proceso de análisis de duplicación de beneficios (DOB)

Para garantizar que el Programa no proporcione una duplicación de beneficios, la NCORR cumplirá el siguiente proceso:

1. Identificar la necesidad total del solicitante;
2. Identificar la asistencia total disponible;
3. Identificar el monto a excluir como asistencia no duplicada (montos utilizados para un propósito diferente, o el mismo propósito, diferente uso permitido);
4. Identificar el monto total de DOB (Asistencia total menos las exclusiones no duplicadas);
5. Calcular la adjudicación máxima (necesidad total menos cantidad total de la DOB); y
6. Adjudicación final (adjudicación máxima permitido según los requisitos del Programa).

## 5.0 Revisión ambiental, inspecciones, búsquedas de títulos y tasaciones

### 5.1 Revisión ambiental

El proceso de revisión ambiental es necesario para todos los proyectos asistidos por el HUD a fin de asegurar que la tarea propuesta no tenga un impacto negativo en la propiedad o en el ambiente social, cultural y físico y en el posible patrimonio histórico. El objetivo específico del proceso de revisión ambiental para el Programa HAP es garantizar que, con respecto a la propiedad que se va a adquirir, no existan riesgos ambientales, no haya un impacto adverso en

el tejido social y cultural de la comunidad y que la propiedad no tenga un valor histórico potencial.

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

Se debe realizar una revisión ambiental para todas las actividades del proyecto antes de comprometer los fondos del Programa.

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

Para el Programa de asistencia para la compra de viviendas, el nivel de Revisión ambiental se define en 24 CFR 58.35(b)(5). Las actividades para ayudar a los compradores de viviendas a adquirir unidades de vivienda existentes o nuevas, incluidos los costos de cierre y la asistencia para el pago inicial, la reducción de intereses y actividades similares que den lugar a la transferencia de un título requerirán una Revisión ambiental Categóricamente excluida (no Sujeta a 58.5) (CENST). La revisión ambiental para cualquier actividad de este Programa requerirá una determinación formal (incluida la preparación de una revisión CENST y su inclusión en los archivos del proyecto) de las normas ambientales de 24 C.F.R. § 58.6. Otros requisitos a incluir son:

- Ubicación en una Zona Especial de Peligro de Inundación (SFHA);
- Ubicación dentro de una unidad del Sistema de Recursos de Barreras Costeras y;
- Compra o venta de una propiedad existente en una Zona de Protección de Pistas o Zona Despejada.
- Pintura a base de plomo en propiedades construidas antes de 1978.

La NCORR, como entidad responsable, tiene la responsabilidad de aprobar todos las CENST.

### **5.1.1 Zona Especial de Peligro de Inundación**

De acuerdo con el Plan de acción para la recuperación de desastres de la NCORR y estas Directrices, si se determina que la propiedad se encuentra en una Zona Especial de Peligro de Inundación, la propiedad no reunirá los requisitos para recibir la ayuda del programa CDBG-DR.

### **5.1.2 Área de recursos de barreras costeras**

La Ley de Recursos de Barreras Costeras (CBRA), 16 U.S.C. §3501 y siguientes, protege las zonas costeras que sirven de barrera contra las fuerzas del viento y las mareas provocadas por las tormentas costeras y sirven de hábitat para especies acuáticas. En cumplimiento de la Ley,

si se determina que la propiedad está situada dentro de una Zona de Recursos de Barreras Costeras, la propiedad no será elegible para recibir ayuda del programa CDBG-DR. (Directrices del Programa CDBG-DR: Programa de asistencia para la compra de viviendas 22 de octubre de 2020 (V.3) Página 32 / 48)

### **5.1.3 Zona de protección de pistas o zona despejada**

En caso de que se determine que una propiedad se encuentra en una zona de protección de pistas o en una zona despejada, la NCORR, como Entidad responsable, debe informar al comprador de las implicaciones de dicha ubicación y de que existe la posibilidad de que la propiedad, en una fecha posterior, sea adquirida por el operador aeroportuario. El comprador deberá firmar una declaración de reconocimiento en la que declara que comprende las implicaciones de dicha compra.

### **5.1.4 Evaluación del peligro del plomo**

Todas las propiedades construidas antes de 1978 adquiridas a través de este Programa deben cumplir las disposiciones relativas a la reducción del plomo que figuran en 24 C.F.R. § 35. Si no se cumplen los requisitos del HUD relativos a la pintura con plomo, estas propiedades no serán elegibles para la ayuda para la compra de vivienda debido al tiempo y al costo que se necesitarían para reducir el peligro de la pintura con plomo.

El reglamento se divide en subpartes. Las Subpartes específicas que se aplican a este Programa incluyen:

- Subparte A: Divulgación
- Subparte B: Requisitos generales y definiciones
- Subparte K: Adquisición, alquiler con opción a compra, servicios de apoyo y operaciones
- Subparte R: Métodos y normas para la evaluación y reducción del riesgo de la pintura a base de plomo

Los requisitos relativos a la pintura con plomo para los programas de asistencia para la compra de viviendas se encuentran en **24 CFR Parte 35 Subparte K**, que cubre la adquisición (pero no la rehabilitación) de propiedades. El propósito de estos requisitos es identificar y estabilizar la pintura deteriorada en las viviendas. Los requisitos de los programas para compradores de vivienda se aplican a todas las unidades anteriores a 1978, no solo a las ocupadas por niños menores de 6 años.

### **Notificación**

Los administradores de los programas para compradores de vivienda deben asegurarse de que se lleve a cabo lo siguiente para cumplir con los requisitos de notificación de la normativa sobre el plomo:

Divulgación [24 CFR 35 Subparte A].

Folleto informativo sobre el peligro del plomo [24 CFR 35.1010(b); 24 CFR 35.130].

Avisos de evaluación y reducción del peligro del plomo [24 CFR 35.1010(a); 24 CFR 35.125)].

- a. Evaluación visual [24 CFR 35.1015(a)].
- b. Pruebas de pintura [24 CFR 35.110].

Debido a la normativa estatal relativa a las pruebas de plomo (NCGS 130A-453.03) dentro del estado y a la limitada disponibilidad de analizadores cualificados, la NCORR puede ofrecer servicios de pruebas de plomo en función de la viabilidad y disponibilidad de analizadores cualificados para ayudar al cierre de transacciones a discreción de la NCORR. Se podrán utilizar otros inspectores de plomo a discreción del solicitante siempre que cumplan con la normativa estatal y federal.

Se utilizará un mayor escrutinio para las evaluaciones cuando haya niños pequeños implicados en la transacción debido al mayor riesgo de exposición.

## 5.2 Inspecciones

Las inspecciones de la propiedad son una parte tradicional de las transacciones inmobiliarias y protegen a los posibles compradores. Las inspecciones son un componente obligatorio de cualquier transacción que reciba fondos de HAP del Programa. El hecho de que un profesional certificado no realice una inspección a tiempo pondrá en peligro los plazos de cierre.

## 5.3 Búsquedas de títulos y tasaciones

El comprador o sus agentes deben realizar búsquedas de títulos para asegurarse de que el título de propiedad puede pasar legalmente al comprador en el momento del cierre. Esto evita disputas sobre la propiedad. Además, los prestamistas hipotecarios exigen tradicionalmente tasaciones de la propiedad para verificar el valor de la vivienda. Por lo tanto, el programa se basa en estas tasaciones a efectos de valoración, y son un componente obligatorio del programa.

# 6.0 Requisitos administrativos y gestión del programa

NCORR y sus beneficiarios, subreceptores y contratistas deben cumplir con los requisitos federales y estatales, según corresponda, y proporcionar una confirmación de su cumplimiento cuando se les solicite. Esta sección ofrece un resumen de la normativa federal significativa y aplicable a para el programa HAP de la NCORR.

## 6.1 Ley de Estadounidenses con Discapacidades

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (ADA) prohíbe la discriminación y garantiza la igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad en el empleo, los servicios del gobierno estatal y local, los establecimientos de servicios públicos, las instalaciones comerciales y el transporte. También ordena el establecimiento de un dispositivo de telecomunicaciones para sordos (TDD)/servicios de retransmisión telefónica. NCORR adopta acciones afirmativas para garantizar que las personas con discapacidades tengan un acceso equitativo a los programas que ofrece NCORR y que los servicios se presten de la manera más integrada posible. Las personas calificadas con discapacidades son informadas de la disponibilidad de los servicios y actividades del programa, y los programas o servicios de NCORR son fácilmente accesibles y utilizables por las personas con discapacidades. NCORR

también se asegura de que se realicen modificaciones o cambios razonables en las políticas, prácticas o procedimientos para garantizar a las personas con discapacidades la igualdad de acceso a los servicios y programas. Además, todos los programas y actividades son accesibles, tanto estructural como administrativamente, para las personas con discapacidades. La misión de la NCORR de cumplir con los requisitos de la ADA se extiende a todas sus partes interesadas, incluidos los receptores, los proveedores y los desarrolladores.

## 6.2 Igualdad de oportunidades en el empleo

La Orden Ejecutiva 11246, Igualdad de Oportunidades en el Empleo, en su versión modificada, prohíbe a los contratistas federales y a los contratistas y subcontratistas de la construcción asistidos por el gobierno que hagan más de \$10,000 en negocios gubernamentales en un año, discriminar en las decisiones de empleo por motivos de raza, color, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género u origen nacional. La Orden Ejecutiva también exige a los contratistas del gobierno que tomen medidas afirmativas para garantizar la igualdad de oportunidades en todos los aspectos de su empleo.

## 6.3 Empresas propiedad de minorías y/o mujeres

Las directrices de la Orden Ejecutiva Federal 12432 exigen que las agencias federales seleccionadas promuevan y aumenten la utilización de empresas propiedad de minorías (MBE). La norma 2 CFR 200.321 exige a la entidad no federal que tome todas las medidas necesarias para garantizar que todos los beneficiarios, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores financiados total o parcialmente con la ayuda financiera de CDBG-DR del HUD se aseguren de que los contratos y otras oportunidades económicas se dirijan a las empresas pequeñas y minoritarias, a las empresas propiedad de mujeres (WBE) y a las empresas de zonas con excedentes de mano de obra cuando sea posible.

Carolina del Norte quiere garantizar que las entidades públicas utilicen empresas M/WBE a través de su programa del HUB gestionado en el Departamento de Administración. Como se indica en la Orden Ejecutiva 25, Sección 5, el programa del HUB trabaja para incorporar los requisitos programáticos del HUD en las oportunidades de contratación. Como tal, NCORR garantiza el cumplimiento de estos objetivos exigiendo, según corresponda, a los beneficiarios y contratistas que hagan todo lo posible por alcanzar el objetivo global de participación de las M/WBE que el Estado haya establecido para todo el valor del contrato.

## 6.4 Gestión financiera

NCORR cuenta con controles financieros especializados. El Departamento de Comercio de Carolina del Norte (DOC) se asegura de que la NCORR, y aquellos que administran recursos del programa CDBG-DR, demuestran continuamente la conformidad con los requisitos de gestión financiera que figuran en 2 CFR 200 y en los Registros Federales aplicables. Estos requisitos incluyen, entre otros, áreas que cubren: Gestión financiera; anticipos; controles internos; exactitud de la información de los informes; ingresos del programa; sueldos y salarios; costos indirectos; retiro de fondos en un solo pago; y disposiciones de la auditoría única de conformidad con 2 CFR 200 Subparte F (antes Circular A-133 de la OMB). El sistema de gestión financiera de NCORR garantiza que los fondos de NCORR se gestionen con un alto nivel de responsabilidad y transparencia.

El equipo de Monitoreo y Cumplimiento de la NCORR garantiza que las prácticas de gestión financiera de NCORR se ajusten a lo siguiente:

- Se aplican controles internos adecuados;
- Hay documentación disponible para respaldar las entradas de los registros contables;
- Los informes y estados financieros son completos, actuales y se revisan periódicamente; y
- Las auditorías se llevan a cabo de manera oportuna y de acuerdo con las normas aplicables.

## 6.5 Mantenimiento de registros, retención y gestión de archivos

De acuerdo con la normativa del HUD, NCORR sigue los requisitos de retención de registros citados en 2 CFR 200, que incluye los registros financieros, los documentos de respaldo, los registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes. El sub-beneficiario de la NCORR conservará todos los registros financieros, los documentos de respaldo, los registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes para el Acuerdo durante tres (3) años a partir del momento en que se cierre la subvención del HUD al estado o durante el periodo previsto en la normativa de CDBG en 2 CFR 200.333. No obstante lo anterior, si hay litigios, reclamaciones, auditorías, negociaciones u otras acciones que impliquen cualquiera de los registros citados y que hayan comenzado antes del periodo de retención, entonces todos esos registros deben conservarse hasta la finalización de las acciones y la resolución de todas las cuestiones, o el periodo de retención, lo que ocurra más tarde.

Todo subreceptor y contratista está obligado a establecer y mantener al menos tres categorías principales de registros: Registros administrativos, financieros y de proyectos/casos.

### 6.5.1 Registros administrativos

Son archivos y registros que se aplican a la administración general de las actividades de la CDBG-DR del participante del programa. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- a. Expedientes de personal;
- b. Archivos de administración de propiedades;
- c. Archivos generales del programa: Archivos relacionados con el proyecto del sub-beneficiario, del receptor o del contratista
- d. Formulario de información al beneficiario, el acuerdo de beneficiario, las políticas y directrices del programa,
- e. La correspondencia con el beneficiario y los informes; y
- f. Archivos legales: Actas constitutivas, estatutos de la organización, situación fiscal, actas de la junta directiva, y
- g. Contratos y otros acuerdos.

### 6.5.2 Registros financieros

Entre ellos se encuentran el plan contable, un manual de procedimientos contables, los diarios y libros de contabilidad, la documentación de origen (órdenes de compra, facturas, cheques cancelados, etc.), los expedientes de compras, los registros de cuentas bancarias, los informes financieros, los expedientes de auditoría, etc.

### 6.5.3 Archivos de proyectos/casos

Estos expedientes documentan las actividades realizadas con respecto a beneficiarios individuales propietarios y/o propiedades.

#### **6.5.4 Presentación de informes**

Como receptor de fondos de CDBG-DR, NCORR ha establecido requisitos de presentación de informes para todos los receptores y contratistas en sus respectivos acuerdos y contratos de receptores y contratista de acuerdo con 2 CFR 200. El Programa revisa los requisitos de presentación de informes de los proyectos de viviendas asequibles en cinco intervalos diferentes, según corresponda:

1. En la ejecución de los acuerdos;
2. Mensualmente;
3. Trimestralmente;
4. Anualmente; y
5. Según se requiera.

Los receptores y contratistas presentan al estado los documentos e informes requeridos en los plazos indicados en el acuerdo de receptor y de subvención y/o contrato, y en el formato prescrito por el personal del Programa. Las desviaciones de este requisito deben ser aprobadas previamente por el personal del programa.

#### **6.5.5 Retención de registros**

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

La NCORR debe mantener toda la documentación del Programa HAP exigida por CDBG, los compromisos de título, los instrumentos de transferencia, los convenios y otras pruebas relativas a todos los costos y gastos de compra incurridos y los ingresos recibidos con suficiente detalle para reflejar todos los costos, directos e indirectos, de mano de obra, materiales, equipos, suministros, servicios y otros costos y gastos de cualquier naturaleza, por los cuales se reclama el pago. Los registros deben conservarse por un mínimo de cinco (5) años después del cierre del Programa.

## 7.0 Acrónimos y definiciones

### 7.1 Acrónimos

Acrónimo	Nombre
AMI	Ingresos medios del área
CDBG-DR	Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario - Recuperación de Desastres
CENST	Categoricamente Excluida (No Sujeta a 58.5)
DOB	Duplicación de Beneficios
FEMA	Agencia Federal para el Manejo de Emergencias
FHA	Administración Federal de la Vivienda
HUD	Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos
IRS	Servicio de Impuestos Internos
LEP	Dominio limitado del inglés
LMI	Ingresos bajos a moderados
MID	Más afectado y desfavorecido
MBE	Empresa de negocios de minorías
NCORR	Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte
NEPA	Ley de Política Ambiental Nacional
NFIP	Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones
NMLS	Sistema nacional de licencias hipotecarias
SBA	Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa
SFHA	Zonas Especiales de Peligro de Inundación

### 7.2 Definiciones

**Adquisición:** La utilización de fondos del programa CDBG-DR para adquirir bienes inmuebles.

**Agencia de asesoramiento en materia de vivienda:** Organización pública o privada sin fines de lucro establecida como proveedor de servicios de educación y asesoramiento en materia de vivienda aprobado por el HUD.

**Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA):** Es una agencia del Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos. Se creó por orden presidencial el 1 de abril de

1979. El propósito principal de la agencia es **coordinar la respuesta a un desastre** que haya ocurrido en los Estados Unidos y que sobrecargue los recursos de las autoridades locales y estatales.

**Área estadística metropolitana:** Un área con al menos una zona urbanizada de 50,000 o más habitantes, más un territorio adyacente que tiene un alto grado de integración social y económica con el centro, medido por los vínculos de desplazamiento.

**Carta de compromiso:** La notificación que se envía al solicitante o solicitantes indicando la acción de reservar los fondos de CDBG-DR que se adjudican condicionalmente al solicitante como un préstamo a tres años, con un interés del cero por ciento y pago diferido, para la compra de una unidad de vivienda específica. Se trata de una preobligación; no es jurídicamente vinculante y será válida durante un periodo de tiempo determinado.

**Casa modular:** Vivienda construida por secciones en una fábrica para cumplir los códigos de construcción estatales, locales o regionales. Una vez ensamblada, la unidad modular queda fijada de forma permanente en un sitio. Una casa modular debe construirse de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que se aplican a las casas construidas en el lugar. Las casas modulares no incluyen las viviendas prefabricadas. *Para los propósitos del Programa de asistencia para la compra de viviendas, una casa modular será tratada de la misma manera que una unidad de vivienda unifamiliar construida con estructura de madera, de acuerdo con la Ley Uniforme de Poderes Notariales de Carolina del Norte.*

**Casa prefabricada:** Una unidad de vivienda compuesta de uno o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportada a un sitio de construcción en su propio chasis para ser colocada en una estructura de soporte. Esta definición no incluye las casas móviles. Para ser elegible para recibir la financiación de este programa, las viviendas prefabricadas deben cumplir los requisitos de los bienes inmuebles en Carolina del Norte.

**Comprador de vivienda de primera generación:** Una persona y su cónyuge (si procede) que cumplen los criterios de comprador de vivienda por primera vez Y si sus padres o tutores nunca fueron propietarios de una vivienda durante la vida del comprador o la perdieron por una ejecución hipotecaria o una venta por un valor menor al de la hipoteca (*short sale*) y actualmente no son propietarios de una vivienda. Cualquier persona que haya vivido en un hogar de acogida también reúne los requisitos para ser considerado comprador de vivienda de primera generación.

**Comprador de vivienda por primera vez:** Una persona y su cónyuge (si procede) que no hayan sido propietarios de una vivienda como residencia principal durante los tres años anteriores al cierre de la transacción de compra para la que se proporciona la ayuda del Programa HAP. Las personas que poseen casas móviles en terrenos que también son de su propiedad no reúnen los requisitos para ser considerados compradores de su primera vivienda. El término comprador de vivienda por primera vez también incluye a una persona que sea *amo/a de casa desplazado/a o padre/madre soltero/a*, tal y como se definen estos términos en 24 CFR 93.2:

**Amo/a de casa desplazado/a:** una persona que:

1. Es adulta;

2. No ha trabajado a tiempo completo durante un año completo en la población activa durante varios años, sino que, durante esos años, ha trabajado principalmente sin remuneración para cuidar del hogar y de la familia; y
3. Está desempleada o subempleada y tiene dificultades para obtener o mejorar su empleo.

**Padre/madre soltero/a:** una persona que:

1. Es soltera o está legalmente separada de su cónyuge; y
2. Tiene uno o más hijos menores de edad de los que tiene la custodia o la custodia compartida o está embarazada.

**Costos de cierre:** Costos razonables y habituales necesarios para completar el cierre de un préstamo hipotecario para adquirir un bien inmueble. Los costos típicos de cierre de una hipoteca incluyen los honorarios del prestamista hipotecario, los honorarios de tasación e inspección de la propiedad, los honorarios del abogado, los impuestos, el seguro del título y los gastos de registro y archivo. Se espera que los costos de cierre no superen el cinco por ciento (5%) del precio de compra. Los costos de cierre no incluyen el pago de la deuda del prestatario.

**Decente, seguro y sanitario:** Normas mínimas de la propiedad establecidas por el HUD y definidas en 24 CFR 700.55.

**Discapacidad:** A los efectos de este Programa, el término discapacidad se ajusta a la definición de la ley federal en virtud de la Ley de Seguridad Social, con sus enmiendas, 42 U.S.C. 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, con sus enmiendas, 42 U.S.C. 12102(1)–(3), y de conformidad con los reglamentos del HUD en 24 CFR 5.403 y 891.505.

**Documentos de cierre:** Todos los documentos necesarios para completar la venta legal de un bien inmueble en el estado de Carolina del Norte y efectuar una garantía prendaria para cualquier prestamista hipotecario que participe en la transacción. También incluye documentos informativos como la Estimación del préstamo y la Divulgación de cierre que la Oficina de Protección Financiera del Consumidor debe proporcionar a todos los prestatarios hipotecarios. Para el Programa HAP habrá un Acuerdo de subvención de HAP, una Escritura de fideicomiso y un Pagaré subordinado HAP, tal como se ha descrito anteriormente.

**Dominio limitado del inglés (LEP):** Una designación para las personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque su idioma principal no es el inglés y no han desarrollado fluidez en este idioma. Una persona con dominio limitado del inglés puede tener dificultades para hablar o leer en inglés. Una persona con LEP se beneficia si dispone de un intérprete que traduzca de y al idioma principal de la persona. Una persona con LEP también puede necesitar que los documentos escritos en inglés se traduzcan a su lengua materna para que pueda comprender plenamente la información importante.

**Duplicación de beneficios:** Se refiere a la disposición en virtud de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Caso de Desastre y Asistencia de Emergencia (Ley Stafford) que prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera de los fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de las pérdidas que resulten de un desastre importante para el que esa persona o entidad haya recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro programa o de un seguro o cualquier otra fuente.

**Firma electrónica:** El proceso por el cual todos los firmantes requeridos de los Documentos de cierre firman todos y cada uno de los documentos a través de medios electrónicos. Los medios

electrónicos pueden incluir la transmisión de las firmas de los documentos mediante la digitalización de los documentos originales firmados y la transmisión de esas copias firmadas al Programa por correo electrónico, DocuSign u otro método aprobado por la NCORR.

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

**Ingresos bajos a moderados (LMI):** Los hogares con ingresos bajos a moderados son aquellos cuyos ingresos no superan el ochenta por ciento (80%) de los ingresos medios del área, ajustados al tamaño del hogar, según lo establecido por el HUD anualmente.

**Ingresos del hogar:** El monto bruto previsto de ingresos de todas las fuentes para todos los miembros adultos del hogar durante el próximo periodo de doce (12) meses de acuerdo con la definición de ingresos anuales (brutos) de 24 CFR Parte 5.

**Ingresos medios del área:** Los ingresos medios de los hogares ajustados al tamaño de la familia, definida por el Área Estadística Metropolitana o por condado para las localidades no próximas a ninguna Área Estadística Metropolitana. Se define además como la mediana (punto medio) de los ingresos del hogar de un área ajustada al tamaño del hogar, según lo publicado anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Una vez que se determina el ingreso del hogar, se compara con el límite de ingresos del HUD para ese tamaño de hogar. Los límites de ingresos se ajustan anualmente para todas las áreas.

**Jefe de familia:** El miembro adulto del hogar que es el jefe de familia a efectos de determinar la elegibilidad de ingresos. 24 CFR 5.504

**Ley de Vivienda Justa:** La Ley de Vivienda Justa de 1968, 42 U.S.C. 3601– 3619, que prohíbe la discriminación contra clases protegidas de personas en la venta o alquiler de viviendas, en la provisión de asistencia para la vivienda o en otras actividades relacionadas con la vivienda. La FHA obliga a los beneficiarios del HUD y a sus subreceptores a tomar medidas razonables para garantizar un acceso significativo a sus programas y actividades para las clases protegidas. La FHA también exige al HUD y a los participantes en sus programas que promuevan de forma afirmativa los fines de la FHA.

**Método de cálculo del Ingreso bruto ajustado (“AGI”)/IRS 1040:** Los ciudadanos de los Estados Unidos y los extranjeros residentes, excepto aquellos con ingresos brutos por debajo de un cierto nivel, deben presentar una declaración de impuestos sobre la renta al Servicio de Impuestos Internos (IRS) del Departamento del Tesoro cada año. La declaración de impuestos se conoce oficialmente como el Formulario 1040 del IRS. El Ingreso bruto ajustado (AGI) aparece en el formulario de impuestos 1040 del IRS y es la cantidad en dólares que se utiliza para determinar la elegibilidad de ingresos de un solicitante para participar en los programas de CDBG-DR.

**Normas mínimas de propiedad:** Ciertas normas mínimas para los edificios construidos en el marco de los programas de vivienda del HUD. Esto incluye las viviendas unifamiliares nuevas, las viviendas multifamiliares y las instalaciones de salud, tal y como se indica en el Manual de Normas Mínimas de Propiedad para Viviendas del HUD, edición de 1994 (4910.1).

**Objetivo nacional de ingresos bajos a moderados (LMI):** Uno de los tres objetivos nacionales que debe cumplir cualquier actividad de CDBG. Las actividades que cumplan el objetivo de LMI deben beneficiar a los hogares cuyos ingresos brutos anuales totales no superen el 80% del ingreso medio del área (AMI), ajustado según el tamaño de la familia. La

elegibilidad de los ingresos se determinará y verificará de acuerdo con la orientación del HUD. Los límites del AMI publicados más recientemente por el HUD se utilizarán para verificar la elegibilidad de ingresos de cada hogar que solicite la ayuda de HAP antes de conceder la financiación del Programa.

- **Bajo:** El ingreso anual del hogar de hasta el 50% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.
- **Moderado:** El ingreso anual del hogar de entre el 51% y el 80% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.
- **Medio:** El ingreso anual del hogar de entre el 81% y el 120% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.

**Pago inicial:** La diferencia entre el precio de venta de la propiedad y la cantidad total de la hipoteca.

**Persona mayor:** Una persona de 62 años o más. 24 CFR 5.100

**Precio de compra:** El precio de venta de una propiedad tal y como se indica en la oferta de compra y el contrato de Carolina del Norte.

**Prestamista hipotecario:** Un prestamista hipotecario es una institución financiera que concede préstamos garantizados para la compra y refinanciación de bienes inmuebles. A efectos del Programa HAP, el primer préstamo hipotecario en la compra de la vivienda debe obtenerse de proveedores de préstamos debidamente registrados en el [Sistema y Registro Nacional de Licencias Hipotecarias \(NMLS\)](#).

**Préstamo hipotecario:** Préstamo en el que se utiliza una propiedad o un bien inmueble como garantía. El Prestatario firma un acuerdo con un prestamista hipotecario por el que recibe dinero en efectivo por adelantado y luego efectúa pagos durante un periodo de tiempo determinado hasta que reembolsa la totalidad del préstamo al prestamista hipotecario.

**Prestatario(s):** La(s) persona(s) que:

- (1) recibe(n) un préstamo de un prestamista hipotecario para comprar una propiedad;
- (2) es/son legalmente responsable(s) de la devolución del préstamo; y
- (3) está(n) sujeto(s) a cualquier penalización por impago del préstamo basada en los términos descritos en el acuerdo de préstamo y/o el pagaré.

**Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP):** El Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones está gestionado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias y se ofrece al público a través de una red de aproximadamente 60 compañías de seguros y [NFIP Direct](#). El NFIP ofrece seguros contra inundaciones a propietarios, inquilinos y empresas.

**Recuperación:** Disposición que garantiza que la NCORR recupere la totalidad o una parte de la ayuda del programa CDBG-DR proporcionada a un comprador de vivienda si esta no sigue siendo la residencia principal de la familia durante al menos 36 meses.

**Residencia principal:** Vivienda en la que una persona mantiene o mantendrá su residencia durante la mayor parte del año natural. Una persona solo puede tener una (1) residencia principal a la vez.

**Seguro contra inundaciones:** La Ley de Protección contra los Desastres por Inundación de 1973, 42 U.S.C. 4012(a), exige que los proyectos que reciban asistencia federal y estén ubicados en un área identificada por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) como perteneciente a una Zona especial de peligro de inundación (SFHA) estén cubiertos por un seguro contra inundaciones en el marco del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP). Para poder comprar un seguro contra inundaciones, la comunidad debe participar en el NFIP. Si la comunidad no participa en el NFIP, no se puede utilizar la asistencia federal.

**Seguro del hogar:** También conocido como seguro de daños y seguro contra riesgos, es una cobertura que protege al propietario de una vivienda contra los daños causados por fenómenos naturales y otros sucesos inesperados que causan daños a la vivienda, a las personas que se encuentran en ella y a su contenido. A menudo, el costo de las primas anuales para mantener la cobertura se añade al pago mensual de la hipoteca y es remitido a la aseguradora por el agente de servicios del prestamista hipotecario.

**Solicitante:** Persona u hogar/familia que presenta una solicitud de asistencia para la compra de una vivienda al Programa de asistencia para la compra de viviendas de la NCORR.

**Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR):** Financiación del HUD asignada a las entidades de recuperación de desastres elegibles a través de las asignaciones del Congreso.

**Tamaño del hogar:** Se define a un hogar como **todas** las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su situación familiar y su relación entre sí. Los miembros del hogar incluyen a todas las personas, incluidos los hijos menores y los adultos.

**Tasación:** El producto de un enfoque sistemático para determinar una estimación precisa del valor de mercado de una vivienda utilizando ventas recientes comparables en el área inmediata o vecindario de la vivienda, realizado por un tasador profesional autorizado por el Estado de Carolina del Norte.

**Tasador:** Persona debidamente autorizada y cualificada que realiza una tasación de bienes inmuebles en Carolina del Norte.

**Valor de la propiedad:** En una operación hipotecaria, el valor de la propiedad se define como el menor entre el precio de venta y el valor de tasación.

**Valor de tasación:** Estimación del precio que alcanzaría una propiedad en una transacción de plena competencia entre un comprador y un vendedor no afiliados y bien informados.

**Vivienda:** Cualquier edificio, estructura o parte de la misma que esté ocupada como residencia, o esté diseñada o destinada a ser ocupada como tal, por uno o más hogares/familias, y cualquier terreno vacío que se ofrezca en venta o alquiler con opción a compra para la construcción o ubicación en el mismo de cualquiera de dichos edificios, estructuras o partes de los mismos. 42 U.S.C. 3602

**Zona especial de peligro de inundación (SFHA):** Un **área** identificada por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias de los Estados Unidos (FEMA) como un **área** con un peligro especial de inundación o flujo de lodo, y/o un riesgo de erosión relacionado con **inundaciones**

como se muestra en el mapa de límites de riesgo de inundación o mapa de tasas del seguro contra inundaciones.