



# ReBUILD NC

Versión 9.0 | 1 de diciembre de 2023

# Manual del Programa de Recuperación para Propietarios de CDBG-DR

Estado de Carolina del Norte

Para fondos de CDBG-DR  
(Ley Pública 114-254, Ley Pública 115-31, Ley Pública 115-124, Ley Pública 116-20)



## Historial de revisiones de la política

Versión	Fecha	Descripción
No. 1	11.2017	Desarrollo inicial de la política.
No. 2	12.11.2017	Actualizada en respuesta a las observaciones recibidas del Estado.
No. 3	9.6.2017	Las revisiones significativas incluyen el reformato de la Tabla de resumen del Programa; la corrección de la convención de terminología/definiciones; Acuerdo y Convenio de Subvención para Propietarios, eliminación del pagaré y la escritura de fideicomiso; revisión de la titularidad; aclaración de la elegibilidad de los ingresos (el reembolso de las reparaciones completadas tiene un tope del 120% del AMI); se agregó la verificación del reembolso y el lenguaje de Xactimate; ajuste del cálculo del valor antes de la tormenta; aclaración sobre el proceso de orden de cambio; aclaración sobre las Normas de construcción ecológica y los requisitos del seguro contra inundaciones; actualizaciones de los requisitos de moho, pintura a base de plomo y asbesto; eliminación de la sección sobre la contratación de contratistas; eliminación de la asistencia provisional para el alquiler de casas móviles; actualización del proceso de apelaciones; edición de las secciones antidesplazamiento residencial y de la URA, incluyendo los <i>Procedimientos Operativos Estándar de la URA y la Política de reubicación opcional de NCORR</i> ; aclaración sobre la elegibilidad para la compra total/adquisición, los requisitos del programa y la verificación de ingresos; adjudicación máxima del Programa de Reparación de Viviendas Pequeñas de Alquiler y aclaración sobre la elegibilidad y la ocupación de los propietarios; ediciones al Programa de viviendas de alquiler multifamiliares; ediciones al Programa de asistencia para la vivienda.
No. 4	11.2.2018	Reescritura importante basada en la Reunión sobre políticas con NCORR y DOC para considerar las recomendaciones de los contratistas. Extensión del plazo de reembolso hasta el 14 de septiembre de 2018.
	01.14.2019	Además, se revisó el Manual de la Vivienda para incorporar el aumento de los topes del programa de asistencia y el método de determinación de la intención de construcción, tal como se aprobó en la Enmienda sustancial 3 del Plan de acción.
	02.08.2019	Se agregó una Declaración jurada de titularidad como opción para los solicitantes.
	04.04.2019	La determinación revisada de la intención de construcción se basará en el valor anterior a la tormenta. Se añadieron casas prefabricadas de ancho triple como un tipo de estructura elegible para la financiación. Se añadió el "Aviso de construcción" de detener los trabajos y el formulario de recepción a los Apéndices. Se modificó el 3 <sup>er</sup> nivel de apelaciones para incluir al Secretario del DPS. Se modificó el proceso de retiro involuntario del solicitante.
No. 5	04.03.2020	CCB Nro. 23 5/16/19 Se modificó la política para eliminar los gastos generales y las ganancias (O&P) de la Estimación de la Verificación de reparación de daños (DRV) y el cálculo de la adjudicación para el reembolso del solicitante a partir del 24 de enero de 2019.

	<p>CCB Nro. 20 05/24/19 Se actualizó la Política para definir las “reparaciones de emergencia” permitidas que pueden completarse durante el período de “Detener los trabajos” y no desencadenará una determinación de inelegibilidad.</p> <p>CCB Nro. 22 05/24/19 Se actualizó la Política para proporcionar la Elevación opcional a los propietarios de viviendas fuera de la llanura aluvial de 100 años cuyas casas sufrieron inundaciones con seis pulgadas de agua como resultado del huracán Matthew y están sustancialmente dañadas.</p> <p>CCB Nro. 24 05/24/19 Se estableció la metodología para determinar los planos que se ofrecerán a los solicitantes que requieran una reconstrucción y la determinación de los topes de adjudicación del Programa basados en el plano y el tope del costo por pie cuadrado.</p>
	<p>Actualización para la aprobación de nuevos condados MID. Actualización para la fecha límite de la solicitud.</p>
	<p>Actualización para NCORR como beneficiario (Sección 0.1)</p>
	<p>Actualización para el cambio del Método de distribución</p> <p>CCB Nro. 25 07/26/19 Se revisó la Política de DOB para seguir 84 FR 28836 de junio de 2019 Aviso de duplicación de beneficios y 84 FR 28848 (junio de 2019 Aviso de implementación de duplicación de beneficios) (tratamiento de préstamos SBA o subvencionados como DOB).</p>
	<p>CCB Nro. 26 08/20/19 Aclaración del espacio utilizado exclusivamente para el negocio basado en el hogar como no apto para la asistencia.</p> <p>CCG Nro. 27 08/20/19 Se definió el total de pies cuadrados calefaccionados de la propiedad para determinar los planos elegibles para la reconstrucción y el total de pies cuadrados bajo techo para determinar el tope de la adjudicación.</p> <p>CCB Nro. 28 08/20/19 Aclaración de la revisión de los recibos para las Apelaciones de reembolsos en la determinación del ajuste del alcance.</p> <p>CCB Nro. 29 08/20/19 Se eliminó la opción de reemplazar la casa prefabricada por una casa modular. Se estableció que los solicitantes que opten por reemplazar la casa prefabricada por una casa construida con estructura de madera tendrán que financiar la diferencia entre el costo más elevado de la casa construida con estructura de madera y el tope del reemplazo de la casa prefabricada.</p> <p>CCB Nro. 30 08/20/19 Aclaración del plazo de las reparaciones de emergencia</p> <p>CCB Nro. 31 08/20/19 Se eliminó el requisito del seguro contra inundaciones para los solicitantes que eligieran aceptar la Elevación opcional.</p>
	<p>Se actualizó el nombre del “Programa de Recuperación para Propietarios de Viviendas Unifamiliares” para ser coherente con el Plan de acción</p> <p>Se aclararon múltiples áreas: Requisito de elegibilidad de haber mantenido un seguro contra inundaciones en el momento de la tormenta si el solicitante había recibido previamente asistencia en caso de desastre para la propiedad que requería la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones.</p> <p>Se añadió o amplió el texto en las siguientes secciones: Sección 0.11 Cumplimiento y supervisión; Sección 0.13 Quejas y apelaciones; 1.3.2 Retiro involuntario; 1.6 Vivienda justa y marketing del Programa</p> <p>Secciones 1.1.3.1 y 1.1.3.2 Notificaciones de admisión y se añadió una aclaración.</p>

	<p>Sección 2.0 Revisión de elegibilidad - Se reorganizó para reducir el lenguaje duplicado.</p> <p>Sección 6.1 Selección del grupo de contratistas generales; Sección 6.4 Responsabilidades del contratista general; Sección 6.7 Revisión del desempeño del contratista general; Sección 7.3 Pagos progresivos - se modificó para reflejar los Procedimientos operativos estándar de construcción v 3.0.</p> <p>Apéndice - se eliminaron apéndices, se actualizó el texto para que incluya un enlace a los formularios en línea o para referirse a la política separada que contendrá los formularios más recientes. También se eliminaron los formularios de solicitud de ayuda por dificultades de la SBA, debido a que ya no son necesarios.</p> <p>HRP CCB Nro. 32 09/27/19 Ajuste del tope del programa de elevación</p> <p>HRP CCB Nro. 33 09/27/19 Aclaración del Mínimo de asistencia para la rehabilitación (\$1,000)</p> <p>HRP CCB Nro. 34 11/25/19 Normas mínimas de construcción y tamaños estandarizados de reemplazo de la Unidad de vivienda prefabricada (MHU)</p> <p>HRP CCB Nro. 35 11/25/19 Tope de adjudicación para una Unidad de vivienda prefabricada (MHU), aclaración del costo incluido en los topes para los reemplazos de MHU y aumento del tope de asistencia para el reemplazo de MHU para las unidades que cumplen con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).</p> <p>URA_TRA CCB Nro. 1 11/26/19 Aclaración de los requisitos de elegibilidad para la Asistencia para la reubicación temporal (TRA).</p> <p>HRP CCB Nro. 36 02/06/2020 Aclaración de los requisitos de elevación</p> <p>HRP CCB Nro. 37 02/07/2020 Aclaración de la definición de titularidad</p> <p>HRP CCB Nro. 34a 2/20/2020 Normas mínimas de construcción y tamaños estandarizados de reemplazo de la Unidad de vivienda prefabricada (MHU)</p> <p>HRP CCB Nro. 38 2/20/2020 Eliminar el requisito del comprobante de seguro de propiedad al cierre del proyecto</p> <p>HRP CCB Nro. 39 Verificación del estado del propietario de la vivienda del impuesto de propiedad ad valorem y la evaluación especial 3/05/2020</p> <p>HRP CCB Nro. 40 Verificación del estado de la hipoteca del propietario 03/05/2020</p> <p>HRP CCB Nro. 41 Ajustes de asistencia para la reubicación temporal 03/05/2020</p> <p>03/13/2020 Pintura a base de plomo - se cambió el rol responsable de incluir la reducción de LBP al evaluador de riesgos.</p> <p>Reemplazar los gráficos del Paso 8 por nuevos gráficos que reflejen las actividades de construcción del Paso 7</p> <p>Ampliar los requisitos de los estándares de construcción ecológica</p> <p>Ajustar los requisitos de reembolso al 80% del AMI o demostración de dificultad</p> <p>Expandir los criterios de elegibilidad para cubrir la admisión de nuevos solicitantes en 2020 y para el huracán Florence</p> <p>HRP CCB Nro. 42 03/05/2020 Elevación de MHU en terrenos arrendados</p> <p>HRP CCB Nro. 43 04/01/2020 No aptas para la rehabilitación</p> <p>HRP CCB Nro. 44 04/01/2020 Crédito en garantía para la reconstrucción y el reemplazo de MHU</p>
--	---

		<p>HRP CCB Nro. 45 04/01/2020 Evento calificado como base para la verificación de los beneficios</p> <p>HRP CCB Nro. 46 04/17/2020 Partes del contrato de construcción para la construcción residencial</p> <p>HRP CCB Nro. 47 04/30/2020 Umbral de elegibilidad de ingresos</p> <p>HRP CCB Nro. 48 06/04/2020 Cambios en el lenguaje de los topes de adjudicación</p>
No. 6	08.01.2022	<p>Cambios en los requisitos de vínculo con las tormentas para las propiedades ubicadas en áreas MID y cambios en el lenguaje en todo el programa para acomodar este cambio; se eliminaron referencias al programa de reembolso para reflejar la suspensión del programa de reembolso; mayor énfasis en los cambios del proceso para apoyar a NCORR en la recopilación de la documentación del programa; actualizaciones en la política de verificación de DOB para permitir planes de pago en algunas situaciones; cambios en los topes de adjudicación del programa y en la definición de "no apto para la rehabilitación"; aclaraciones sobre el requisito de reparación de emergencia y el proceso de suspensión de las obras; cambios en la política de PII para permitir que se comparta la información cuando NCORR esté obligado por ley a hacerlo con determinadas entidades gubernamentales; reorganización, consolidación y eliminación de secciones redundantes de todo el manual; mayor flexibilidad en relación con el proceso de recuperación paso a paso.</p>
No. 7	01.01.2023	<p>Restablecimiento de la política de reembolso; Separación de la política de quejas en el plan de participación ciudadana; Aclaración sobre la propiedad hereditaria si el propietario de la vivienda fallece durante el proceso de recuperación; Aclaración sobre los planos específicos del sitio y la permisibilidad de diseños modulares de un fabricante modular; Eliminación y consolidación de la sección de definiciones y acrónimos en una guía separada; Actualizaciones de la política de pagarés; Actualizaciones de las responsabilidades del equipo de construcción y de la política de construcción; Eliminación y consolidación de la sección de información de carácter personal en la política general de información de carácter personal de NCORR.</p>
No. 8	06.26.2023	<p>Fechas de cierre de las solicitudes; aclaración sobre el panel de casos excepcionales; aclaración sobre el documento de certificación de cero ingresos; aclaración sobre las adaptaciones razonables, en particular en relación con los plazos de construcción; aclaración sobre el retiro involuntario; aclaración sobre las interrupciones de la actividad causadas por los solicitantes; aclaración adicional sobre las condiciones de propiedad, incluidos los herederos y los bienes vitalicios; aclaración sobre la revisión previa a la construcción.</p>
No. 9	12.01.2023	<p>Aclaración de que la ayuda limitada para servicios públicos se considera un tipo de ayuda a la rehabilitación, aclaración de que la quiebra puede ser causa de inelegibilidad para el programa, mayor aclaración relacionada con la propiedad y la herencia para alinearse con la simplificación del Acuerdo de subvención para propietarios y las políticas del programa, mayor aclaración sobre el uso del índice numérico para organizar la tramitación de solicitudes, aclaración de que podrían ofrecerse tipos de adjudicación alternativos a discreción del Programa, aclaración sobre los requisitos de elevación local de la unidad de casa prefabricada (MHU) y opciones en caso de que el reemplazo de la MHU no sea adecuada, simplificación de los requisitos de recertificación de ingresos, aclaración sobre los miembros de la unidad familiar, los tamaños de las unidades de reemplazo y la apelación de</p>

		los tamaños de las estructuras, aclaración de que el programa ya no ofrece préstamos subvencionados a partir del 5 de octubre de 2023, aclaración sobre las responsabilidades de los propietarios que se encuentran en el Acuerdo de subvención para propietarios.
--	--	--

## Índice

<b>0.0 Resumen del programa .....</b>	<b>1</b>
<b>0.1 Descripción del programa .....</b>	<b>2</b>
<b>0.2 Cumplimiento de los Objetivos nacionales .....</b>	<b>3</b>
<b>0.3 Actividades y tipos de estructuras elegibles.....</b>	<b>3</b>
<b>0.4 Estructuras y actividades no elegibles.....</b>	<b>4</b>
<b>0.5 Condados elegibles para CDBG-DR .....</b>	<b>6</b>
<b>0.6 Método de distribución del programa .....</b>	<b>7</b>
<b>0.7 Tablas de resumen de viviendas .....</b>	<b>8</b>
<b>0.8 Cambios en la política del programa .....</b>	<b>9</b>
<b>0.9 Cumplimiento y supervisión .....</b>	<b>9</b>
<b>0.10 Panel de casos excepcionales .....</b>	<b>10</b>
<b>0.11 Quejas y apelaciones .....</b>	<b>10</b>
0.11.1 Apelaciones.....	10
<b>0.12 Requisitos de mantenimiento de registros.....</b>	<b>11</b>
0.12.1 Gestión de registros .....	11
0.12.2 Acceso a los registros .....	12
0.12.3 Información de carácter personal ("PII") .....	12
0.12.4 Contenido del expediente del solicitante .....	12
<b>0.13 Poder notarial (POA) y personas designadas para comunicaciones del solicitante.....</b>	<b>13</b>
<b>1.0 Asistencia disponible del Programa de Recuperación para Propietarios.....</b>	<b>14</b>
<b>1.1 Admisión de solicitudes.....</b>	<b>15</b>
1.1.1 Solicitud del programa .....	15
1.1.2 Documentación de admisión .....	15
1.1.3 Asistencia en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación (URA).....	16
<b>1.2 Comunicaciones con el solicitante .....</b>	<b>16</b>
<b>1.3 Responsabilidades del solicitante .....</b>	<b>16</b>
1.3.1 Producción y retención constante de registros .....	16
1.3.2 Retiro involuntario del Programa .....	17

1.3.3 Titularidad de la propiedad .....	17
1.3.4 Detener los trabajos.....	18
<b>1.4 Dominio limitado del inglés (LEP) .....</b>	<b>19</b>
<b>1.5 Adaptaciones razonables .....</b>	<b>19</b>
<b>1.6 Vivienda justa.....</b>	<b>20</b>
1.6.1 Evaluación de la vulnerabilidad .....	21
<b>2.0 Revisión de elegibilidad .....</b>	<b>22</b>
<b>2.1 Criterios generales de elegibilidad del solicitante .....</b>	<b>22</b>
<b>2.2 Criterios generales de elegibilidad de la propiedad.....</b>	<b>23</b>
<b>2.3 Rehabilitación y reconstrucción para propietarios .....</b>	<b>23</b>
2.3.1 Requisitos de elegibilidad para la rehabilitación y reconstrucción.....	23
2.3.2 Estructuras inelegibles para la rehabilitación o reconstrucción .....	24
2.3.3 Documentación de titularidad requerida.....	25
2.3.4 Documentación requerida de residencia principal y ocupación .....	26
2.3.5 Documentación necesaria para verificar los daños (fuera de las zonas más afectadas y desfavorecidas).....	27
2.3.6 Priorización de los solicitantes y requisitos de ingresos.....	28
2.3.7 Monto máximo de adjudicación .....	28
2.3.8 Monto mínimo de adjudicación.....	28
<b>2.4 Reparación y reemplazo de Unidades de vivienda prefabricadas (MHU)     .....</b>	<b>29</b>
2.4.1 Requisitos de elegibilidad para la reparación o reemplazo de una MHU	29
2.4.2 Estructuras no elegibles para la reparación/reemplazo de MHU .....	30
2.4.3 Documentación de titularidad requerida para la reparación y el reemplazo de MHU.....	30
2.4.4 Monto máximo de adjudicación .....	31
<b>2.5 Reembolso .....</b>	<b>31</b>
2.5.1 Solicitantes elegibles .....	32
2.5.2 Gastos de reembolso elegibles .....	32
2.5.3 Reembolso no elegible .....	33
2.5.4 Opciones de reembolso .....	34
2.5.5 Priorización de los solicitantes y requisitos de ingresos para el reembolso .....	35
2.5.6 Monto máximo de adjudicación .....	35
<b>2.6 Asistencia para la reubicación temporal (TRA).....</b>	<b>35</b>
2.6.1 Elegibilidad para el programa.....	35
2.6.2 Priorización de los solicitantes de la TRA y requisitos de ingresos .....	36

2.6.3 Tope de asistencia del Programa .....	36
<b>2.7 Asistencia del seguro contra inundaciones (FIA) .....</b>	<b>36</b>
2.7.1 Elegibilidad para el programa.....	36
2.7.2 Priorización de los solicitantes de la FIA y requisitos de ingresos .....	37
2.7.3 Gastos elegibles .....	37
2.7.4 Tope del Programa .....	38
<b>2.8 Procedimientos de verificación de ingresos .....</b>	<b>38</b>
2.8.1 Definición del método 1040 .....	38
2.8.2 Verificación de los ingresos .....	39
2.8.3 Tamaño del hogar .....	40
2.8.4 Método de cálculo de los ingresos del hogar .....	40
<b>3.0 Verificación de duplicación de beneficios.....</b>	<b>42</b>
<b>3.1 Evento calificado .....</b>	<b>42</b>
<b>3.2 Asistencia Individual (IA) de la FEMA.....</b>	<b>43</b>
<b>3.3 Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA (NFIP)         y Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC) .....</b>	<b>43</b>
<b>3.4 Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) y         otros préstamos subvencionados .....</b>	<b>44</b>
3.4.1 Préstamos de la SBA declinados .....	44
3.4.2 Préstamos cancelados .....	44
3.4.3 Préstamos activos con fondos desembolsados y no desembolsados .....	45
3.4.4 Reembolso de préstamos subvencionados.....	46
3.4.5 Implementación de la nueva orientación de DOB.....	46
<b>3.5 Seguros privados .....</b>	<b>47</b>
<b>3.6 Otra asistencia.....</b>	<b>47</b>
<b>3.7 Asistencia no duplicada .....</b>	<b>47</b>
<b>3.8 Verificación de la duplicación de beneficios.....</b>	<b>48</b>
<b>3.9 Contribución de los fondos de la DOB.....</b>	<b>49</b>
3.9.1 Fondos en garantía.....	49
3.9.2 Préstamos subvencionados .....	50
<b>3.10 Daños posteriores a la casa del solicitante.....</b>	<b>50</b>
<b>3.11 Ejemplos de DOB .....</b>	<b>52</b>
3.11.1 Solicitante del huracán Matthew, afectado solo por el huracán Matthew .....	52
3.11.2 Solicitante del huracán Florence, afectado por el huracán Matthew y	

Florence .....	52
3.11.3 Solicitante del huracán Florence, afectado por un futuro desastre .....	54
<b>3.12 Acuerdos de subvención .....</b>	<b>56</b>
<b>3.13 Acuerdo de subrogación .....</b>	<b>56</b>
<b>3.14 Diligencia debida y supervisión de DOB .....</b>	<b>56</b>
<b>4.0 Inspecciones y revisión ambiental.....</b>	<b>57</b>
<b>4.1 Inspecciones para la evaluación de rehabilitación .....</b>	<b>57</b>
<b>4.2 Verificación de reparación de daños (DRV) y Costo estimado de las reparaciones (ECR) .....</b>	<b>57</b>
4.2.1 Requisitos generales de la DRV y el ECR .....	58
4.2.2 Artículos de la DRV y el ECR no elegibles .....	59
<b>4.3 Inspecciones de asbestos y pintura a base de plomo .....</b>	<b>59</b>
4.3.1 Pintura a base de plomo.....	59
4.3.2 Materiales que contienen asbestos (ACM).....	61
4.3.3 Evaluación y remediación de moho .....	62
<b>4.4 Reparaciones de emergencia .....</b>	<b>63</b>
<b>4.5 Revisión ambiental .....</b>	<b>64</b>
<b>4.6 Requisitos de elevación .....</b>	<b>65</b>
4.6.1 No apta para rehabilitación.....	66
4.6.2 Elevación de la vivienda .....	66
<b>4.7 Requisitos de construcción ecológica.....</b>	<b>68</b>
4.7.1 Casas reconstruidas.....	69
4.7.2 Casas rehabilitadas.....	69
<b>5.0 Determinación de la subvención .....</b>	<b>71</b>
<b>5.1 Reembolso .....</b>	<b>71</b>
<b>5.2 Solo rehabilitación.....</b>	<b>71</b>
<b>5.3 Adjudicaciones para reconstrucción .....</b>	<b>71</b>
5.3.1 Estimación, planes y especificaciones de la reconstrucción .....	72
5.3.2 Cálculo de la subvención para la reconstrucción.....	74
<b>5.4 Subvención para la reparación de MHU .....</b>	<b>74</b>
<b>5.5 Subvención para el reemplazo de MHU .....</b>	<b>74</b>
5.5.1 Tamaños y subvenciones para MHU de reemplazo.....	75

<b>5.6 Elevación .....</b>	<b>77</b>
5.6.1 Costos de elevación elegibles y excluidos .....	78
5.6.2 Tope para elevación - rehabilitación.....	81
5.6.3 Tope de elevación-reconstrucción .....	82
<b>5.7 Paquete de adjudicación .....</b>	<b>82</b>
5.7.1 Firma de la adjudicación.....	83
<b>5.8 Desembolso de fondos .....</b>	<b>84</b>
5.8.1 Actividades de rehabilitación, reconstrucción o reparación/reemplazo de MHU.....	84
5.8.2 Asistencia del seguro contra inundaciones (FIA).....	84
5.8.3 Asistencia para la reubicación temporal.....	85
<b>5.9 Préstamos condonables.....</b>	<b>85</b>
<b>6.0 Selección del contratista .....</b>	<b>86</b>
<b>6.1 Selección del grupo de contratistas generales .....</b>	<b>86</b>
<b>6.2 Adjudicaciones para contratistas .....</b>	<b>87</b>
<b>6.3 Contrato de construcción .....</b>	<b>87</b>
<b>6.4 Reunión previa a la construcción .....</b>	<b>88</b>
<b>6.5 Responsabilidades del contratista general.....</b>	<b>88</b>
<b>6.6 Responsabilidades del solicitante .....</b>	<b>89</b>
6.6.1 Interrupción de la actividad.....	89
<b>6.7 Reclamaciones entre el contratista y el solicitante .....</b>	<b>89</b>
<b>6.8 Revisión del desempeño de los contratistas generales .....</b>	<b>90</b>
<b>6.9 Garantías de construcción .....</b>	<b>91</b>
<b>7.0 Construcción.....</b>	<b>92</b>
<b>7.1 Orden de proceder (NTP).....</b>	<b>92</b>
<b>7.2 Supervisión de la construcción .....</b>	<b>92</b>
<b>7.3 Pagos progresivos.....</b>	<b>93</b>
<b>7.4 Ordenes de cambio.....</b>	<b>93</b>
7.4.1 Órdenes de cambio iniciadas por el contratista .....	93
7.4.2 Órdenes de cambio iniciadas por el solicitante.....	94
<b>7.5 Responsabilidades del equipo de construcción .....</b>	<b>94</b>

7.6 Permisos de apertura .....	94
7.7 Cierre de la construcción .....	95
<b>8.0 Finalización y cierre .....</b>	<b>96</b>
8.1 Cierre del proyecto .....	96
8.2 Requisitos del seguro contra inundaciones .....	96
8.2.1 Verificación del seguro contra inundaciones .....	97
8.2.2 Cumplimiento del seguro contra inundaciones.....	97
8.3 Recuperación de la subvención.....	98

## 0.0 Resumen del programa

El Manual del Programa de Recuperación para Propietarios de ReBuild NC establece las políticas del programa para todos los componentes del Programa de Recuperación para Propietarios (HRP) basados en los Planes de acción del Estado y las enmiendas subsiguientes aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Los Planes de acción y las enmiendas se pueden encontrar en el sitio web de recuperación del Estado en <https://rebuild.nc.gov/action-plans>. Este manual está diseñado para proporcionar orientación al estado, a sus subreceptores y a los proveedores que participan directamente en la entrega de asistencia para la recuperación de propietarios de viviendas a los sobrevivientes de tormentas. Además, este manual pretende servir como recurso para los residentes afectados de Carolina del Norte y otras partes interesadas para comprender cómo funciona el Programa desde la solicitud de asistencia hasta el cierre del mismo.

El término “Programas de Recuperación para Propietarios” se refiere colectivamente a todas las formas de asistencia que están disponibles para los solicitantes elegibles como parte de los Programas de ReBuild NC (también conocido como RBNC) proporcionados directamente a los propietarios elegibles, que incluyen:

- Rehabilitación,
- Reconstrucción,
- Reparación y reemplazo de Unidades de vivienda prefabricadas (MHU),
- Reembolso,
- Asistencia para la reubicación temporal (TRA), y
- Asistencia del seguro contra inundaciones (FIA)

Otros programas incluidos en el Plan de acción del Estado, como la Compra Total Estratégica, la Restauración de Viviendas Públicas, el Desarrollo de viviendas asequibles, y otros, se abordan en manuales separados.

El manual está organizado en capítulos que corresponden al proceso paso a paso que siguen las solicitudes individuales en el Programa, desde la recepción de la solicitud hasta la finalización y cierre del proyecto. Una solicitud puede tener algunos pasos consolidados o algunas partes de pasos posteriores pueden realizarse antes con el fin de facilitar una recuperación rápida y eficaz.

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

## 0.1 Descripción del programa

El Programa de Recuperación para Propietarios (HRP) tiene como objetivo ayudar a los residentes elegibles de Carolina del Norte cuyas residencias principales fueron directa o indirectamente afectadas por el huracán Matthew el 8 de octubre de 2016 y/o el huracán Florence el 14 de septiembre de 2018. El HUD asignó \$236,529,000 para la recuperación tras el huracán Matthew y posteriormente \$542,644,000 para la recuperación tras el huracán Florence en fondos de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR) a Carolina del Norte. Las asignaciones fueron consignadas en el Registro Federal del HUD publicado el 18 de enero de 2017 en 82 FR 5591, y el 7 de agosto de 2017 en 82 FR 36812. Estas notificaciones de financiación incorporan un Aviso previo del Registro Federal publicado el 21 de noviembre de 2016 en 81 FR 83254 (notificación previa), que establece los requisitos específicos del programa, las exenciones y los requisitos alternativos. Los Avisos del Registro Federal que asignan fondos para el huracán Florence se encuentran en 85 FR 4681 y las notificaciones previas en 83 FR 5844 y 83 FR 40314. Cuando los requisitos del programa son diferentes entre los eventos, esas diferencias se notifican. RBNC cerró inicialmente las solicitudes de asistencia en el verano de 2019. En 2020, se reabrieron las solicitudes con nuevos requisitos, incluyendo los montos de adjudicación y los umbrales, se ajustaron las definiciones y se incluyeron nuevos requisitos de elegibilidad. Estos cambios se notificaron en todo momento. Algunos requisitos también se aplican solo para la recuperación del huracán Florence, y no al momento en que se tomó la solicitud. Las solicitudes de asistencia se cerraron el 21 de abril de 2023.

En julio y octubre de 2022, el HRP se ajustó aún más para simplificar y agilizar la asistencia en caso de desastre proporcionada a los propietarios de viviendas y para adoptar una visión a largo plazo de las necesidades de recuperación de los propietarios de viviendas y de las comunidades afectadas, directa e indirectamente, por los huracanes Matthew y Florence. De acuerdo con las directrices del HUD de que los fondos del programa CDBG-DR pueden rehabilitar unidades no dañadas por el desastre si la actividad aborda claramente un impacto relacionado con el desastre y está situada en una zona afectada por el desastre (81 FR 83259 y 83 FR 5851), el HRP presta asistencia a las propiedades que necesiten rehabilitación, reconstrucción o sustitución en las zonas más afectadas y desfavorecidas (MID) independientemente del impacto directo de la tormenta, ya que los problemas persistentes en materia de viviendas adecuadas continúan presionando la disponibilidad de viviendas en las zonas MID. Esta designación de MID incluye las zonas MID identificadas por el Estado.

El objetivo del Programa de Recuperación para Propietarios es completar los trabajos necesarios para hacer que la residencia principal de un propietario sea digna, segura y sanitaria (DSS), mejorar la resistencia y, cuando sea necesario, reconstruir las propiedades cuando las reparaciones no sean factibles.

Antes del 1 de julio de 2019, el Departamento de Comercio de Carolina del Norte (NCDOC) participó como beneficiario con el HUD para la recepción de fondos de CDBG-DR. Sin embargo, se le subadjudicaron fondos de CDBG-DR a la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina

del Norte (NCORR) y esta había estado administrando programas como subreceptora en nombre de NCDOC. A partir del 1 de julio de 2019, NCORR ha asumido las responsabilidades como beneficiario y ha establecido una relación de beneficiario con el HUD. Por lo tanto, a lo largo de este documento de políticas las referencias al beneficiario se interpretan ahora como referencias a NCORR.

Sujeto a más detalles proporcionados en este documento, junto con los procedimientos operativos estándar, los Programas de Recuperación para Propietarios serán administrados por NCORR y sus contratistas. A nivel general, el programa será administrado a través de procesos aprobados por NCORR, lo que incluye, entre otras cosas, comunicaciones/divulgaciones estratégicas, recepción de solicitudes, revisión de elegibilidad, verificación y cálculo de ingresos, determinaciones de duplicación de beneficios (DOB), revisiones ambientales e inspecciones de daños, verificación de beneficios, cálculo de adjudicación de subvenciones, firma del acuerdo de subvención y desembolso de fondos de CDBG-DR.

En caso de que NCORR decida celebrar un acuerdo de subreceptor con uno o varios condados o municipios para la ejecución y administración directas de alguno o todos los componentes del Programa de Recuperación para Propietarios, el condado o municipio subreceptor será responsable, además de la administración directa del programa, del cumplimiento y la adhesión a estas políticas del programa y a todas las leyes, normas y reglamentos estatales o locales aplicables de CDBG-DR, y estará sujeto a la vigilancia y supervisión de NCORR.

## 0.2 Cumplimiento de los Objetivos nacionales

Todas las actividades de recuperación financiadas por CDBG-DR del estado deben cumplir con uno de los tres Objetivos nacionales como se requiere en el estatuto de autorización del Programa de CDBG:

- Beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados (LMI).
- Ayudar en la prevención o eliminación de condiciones de vida precarias e insalubres.
- Satisfacer una necesidad que tiene una urgencia particular (Necesidad urgente).

Los requisitos del programa CDBG-DR exigen que el 70% de los fondos desembolsados se destinen a hogares con LMI. Por lo tanto el objetivo principal de los Programas de Recuperación para Propietarios es cumplir con el objetivo nacional de LMI. Los solicitantes que cumplan con el objetivo nacional de LMI deben presentar o verificar documentación que demuestre que sus ingresos totales del hogar no superan el 80% del ingreso medio del área (AMI) según lo definido por el HUD. Los solicitantes con un ingreso total del hogar superior al 80% del AMI pueden ser elegibles para actividades que cumplan con el Objetivo nacional de Necesidad urgente.

## 0.3 Actividades y tipos de estructuras elegibles

Las actividades aprobadas también deben calificar como una actividad elegible para CDBG-DR y deben estar relacionadas con el huracán Matthew y/o el huracán Florence. Todas las

actividades de recuperación de viviendas detalladas en los Planes de acción y en este manual son elegibles para recibir asistencia de CDBG-DR de acuerdo con las Secciones 105(a)(2), 105(a)(16), 105(a)(18), 105(a)(20), 105(a)(24) y 105(a)(25) de la *Ley de vivienda y desarrollo comunitario de 1974*; 42 Código de los Estados Unidos (U.S.C.) §5305(a)(4); 24 Código de Regulaciones Federales (CFR) § 570.200(h); y 24 CFR § 570.202.

Estas actividades incluyen, pero no se limitan necesariamente a la rehabilitación, la reconstrucción, el reembolso y la asistencia para la reubicación temporal. Las actividades auxiliares, pero necesarias, para la rehabilitación, reconstrucción y reembolso también son elegibles. Dichas actividades incluyen, pero no se limitan a, asistencia temporal para la reubicación, pagos limitados de servicios públicos necesarios para completar un proyecto, requisitos de construcción razonables impuestos por una Asociación de propietarios (HOA) o requisito local para poder completar la construcción, o estudios de ingeniería o diseños relacionados con la reconstrucción.

El HRP debe atender también a la propiedad residencial, sin incluir la propiedad comercial u otra propiedad no residencial. Los tipos de estructuras elegibles incluyen:

- Vivienda unifamiliar (construida con estructura de madera o *stick built*),
- Casas modulares, y
- Casas prefabricadas.

Los dúplex, las casas adosadas, las cooperativas de viviendas (co-ops) y los condominios también pueden ser elegibles para la asistencia. Sin embargo, la elegibilidad para estos tipos de propiedad se evaluará caso por caso. Es posible que los solicitantes en estos casos tengan que aportar documentación adicional para establecer su derecho a recibir asistencia.

El tipo de estructura se verificará durante la inspección de la propiedad y se informará en la evaluación de la rehabilitación. Para determinar las opciones de asistencia del programa para el solicitante, las casas modulares se tratan como viviendas construidas con estructura de madera.

Los solicitantes participantes con propiedades que albergan a inquilinos son elegibles, siempre que la propiedad también esté ocupada por el propietario. Los requisitos de la Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA) se aplican a esos proyectos. NCORR ha adoptado una Política de la Ley Uniforme de Reubicación para abordar estos escenarios. Consulte el Manual de la Política de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) de NCORR.

## 0.4 Estructuras y actividades no elegibles

Las estructuras y actividades no elegibles para el Programa de Recuperación para Propietarios incluyen, entre otras, las siguientes:

- Propiedades que son:
  - Segundos hogares.
  - Casas embargadas.
  - Propiedades que pertenecen a propietarios en quiebra o pendientes de quiebra, cuando el propietario puede perder la propiedad como parte del procedimiento de quiebra.
  - Estructuras independientes (por ejemplo, un cobertizo o un garaje independiente).
  - Propiedades ubicadas en una vía de inundación o propiedades que no están situadas en una vía de inundación pero que requieren un "Certificado de No Elevación" basado en los requisitos locales.
  - Propiedades situadas en áreas en las que no se permite la asistencia federal, como una Zona potencial de pista de aterrizaje/Zona despejada (RPZ/CZ) o un área similar.
  - Viviendas unifamiliares que se han convertido para uso comercial 100% exclusivo y que no es la residencia principal del solicitante o solicitantes.
  - Estructuras anexas que requerirían alteraciones fundamentales de los elementos estructurales compartidos (por ejemplo, cimientos, tejado, paredes compartidas, etc.). Una estructura anexa es aquella que está conectada a otra propiedad diferente que no participa o no es elegible para la financiación del HRP.
  - Ubicada dentro de una zona especial de peligro de inundación (SFHA) y la comunidad local no participa en el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP).
- Pagos forzosos de hipotecas u otras ayudas hipotecarias.
- Pagos de los préstamos de la Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) para casas y negocios.
- Pagos de compensación (por ejemplo, un pago por el estimado de los daños recibidos por la tormenta).
- Asistencia para los solicitantes que anteriormente recibieron asistencia federal para desastres por inundaciones, que requería la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones y no mantuvieron el seguro contra inundaciones requerido.
- Asistencia para los solicitantes de la recuperación del huracán Florence que se encontraban en una llanura aluvial, no tenían seguro contra inundaciones y el ingreso del hogar era igual o superior al 120 % de AMI al momento de la solicitud.
- Entidades comerciales, incluidas, entre otras, las compañías de responsabilidad limitada, las sociedades y las corporaciones.

- Las partes de una estructura residencial que se dedican exclusivamente a llevar a cabo un negocio no son elegibles para la asistencia del Programa. Sin embargo, los espacios de vivienda compartidos de la residencia principal que no se dedican exclusivamente al negocio, como la cocina y los baños, son elegibles para recibir asistencia.

De conformidad con la Ley HCD, los fondos pueden utilizarse para cumplir un requisito de contrapartida, participación o contribución de cualquier otro programa federal cuando se utilicen para llevar a cabo una actividad elegible del programa CDBG-DR. Esto incluye programas o actividades administrados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), entre otras fuentes federales. Sin embargo, no se podrán utilizar los fondos del programa CDBG-DR para actividades reembolsables por la FEMA o el USACE o para las que estos pongan fondos a su disposición. Las notificaciones de inelegibilidad se enviarán por correo a la dirección física o postal proporcionada por el solicitante.

## 0.5 Condados elegibles para CDBG-DR

Para ser elegibles, todas las viviendas que necesitan asistencia deben estar ubicadas en uno de los condados elegibles para CDBG-DR, como se muestra en la siguiente tabla. La tabla indica cada área afectada por la declaración de desastre de la FEMA, por desastre calificado (Matthew o Florence). Si no se indica ninguna tormenta específica, se considera que el área fue afectada por ambos eventos.

**Tabla 1: Condados elegibles para el HRP**

Condado elegible		
Alamance County (Florence solamente)	Gates County (Matthew solamente)	Pamlico County*
Alleghany County (Florence solamente)	Granville County (Florence solamente)	Pasquotank County (Matthew solamente)
Ashe County (Florence solamente)	Greene	Pender County*
Anson	Guilford County (Florence solamente)	Perquimans County (Matthew solamente)
Beaufort County†	Halifax County (Matthew solamente)	Person County (Florence solamente)
Bertie	Harnett County†	Pitt County†
Bladen County*	Hertford County (Matthew solamente)	Polk County (Florence solamente)
Brunswick County*	Hoke	Randolph County (Florence solamente)
Cabarrus County (Florence solamente)	Hyde	Richmond
Camden County (Matthew solamente)	Johnston County†	Robeson County*
Carteret County*	Jones County*	Rowan County (Florence solamente)
Chatham	Lee	Sampson County†

Condado elegible		
Chowan County (Matthew solamente)	Lenoir County†	Scotland County*
Columbus County*	Madison County (Florence solamente)	Stanly County (Florence solamente)
Craven County*	Martin County (Matthew solamente)	Tyrrell
Cumberland County*	McDowell County (Florence solamente)	Union County (Florence solamente)
Currituck County (Matthew solamente)	Montgomery	Wake County (Matthew solamente)
Dare County†	Moore	Warren County (Matthew solamente)
Davidson County (Florence solamente)	Nash County (Matthew solamente)	Washington County (Matthew solamente)
Duplin County*	New Hanover County*	Wayne County*
Durham County (Florence solamente)	Northampton County (Matthew solamente)	Wilson
Edgecombe County*	Onslow County*	Yancey County (Florence solamente)
Franklin County (Matthew solamente)	Orange County (Florence solamente)	

\* Denota una zona más afectada y desfavorecida (MID) definida por el HUD para el huracán Matthew y el huracán Florence.

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

Las propiedades ubicadas en una zona más afectada y desfavorecida (MID), según lo determinado por el HUD o por el Estado, no necesitan aportar pruebas de los daños causados por la tormenta para recibir la ayuda. Las propiedades ubicadas fuera de una zona MID identificada por el HUD o el Estado deben demostrar los daños causados por el huracán Matthew y/o el huracán Florence y estar situadas en una zona de desastre designada por la FEMA para ser elegibles.

## 0.6 Método de distribución del programa

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

## 0.7 Tablas de resumen de viviendas

Las siguientes tablas resumen los aspectos básicos de cada tipo de asistencia para el Programa de Recuperación para Propietarios. Los detalles específicos sobre la elegibilidad y los pasos del proceso de recuperación se detallan en secciones posteriores de este manual.

**Tabla 2: Resumen de asistencia**

Tipo de asistencia	Descripción	Límite de adjudicación
Reembolso	Reembolsar a los propietarios los gastos de reparación de su bolsillo (es decir, las reparaciones no fueron cubiertas con otra asistencia para desastres, sino con los fondos personales del propietario).	Hasta \$70,000
Rehabilitación	Reparación de viviendas en zonas afectadas por el desastre o de viviendas con daños demostrados causados por el desastre. Las reparaciones pueden incluir los daños relacionados con la tormenta, la remediación ambiental (eliminación de pintura a base de plomo y asbesto), artículos relacionados con el código/la seguridad, accesibilidad y todas las otras reparaciones necesarias.	Hasta \$20,000, con fondos adicionales (según sea necesario) para la elevación, el saneamiento medioambiental, los requisitos de accesibilidad y las órdenes de cambio.
Reconstrucción	Reconstruir las viviendas que no son factibles de reparar.	Basado en el valor en dólar razonable por pie cuadrado (\$/SF) recibido del contratista contratado, con una asignación adicional por elevación.
Reparación de unidad de vivienda prefabricada (MHU)	Reparaciones menores y necesarias en las unidades de vivienda prefabricadas (MHU). Las reparaciones pueden incluir los daños relacionados con la tormenta, la remediación ambiental (eliminación de pintura a base de plomo y asbesto), artículos relacionados con el código y la seguridad y características de accesibilidad.	Hasta \$5,000 para una MHU de ancho simple, \$10,000 para una MHU de ancho doble o más grande para solicitantes admitidos en el programa en 2020 o más tarde.
Reemplazo de unidad de vivienda prefabricada (MHU)	Reemplazar las casas prefabricadas cuya reparación no sea factible o que exceda el límite de financiación para los trabajos de reparación. Se puede proporcionar financiación adicional para la elevación.	Reparaciones de MHU valoradas en más de \$5,001 para una MHU de ancho simple o \$10,001 para una MHU de ancho doble o más grande para solicitantes de 2020 o posteriores. Se dispone de una

Tipo de asistencia	Descripción	Límite de adjudicación
		asignación adicional para la elevación.
Asistencia para la reubicación temporal (TRA)	La asistencia para la reubicación temporal se proporciona cuando el propietario no puede ocupar su casa debido a actividades de construcción o de remediación ambiental relacionadas con el programa.	No deberá superar la tarifa razonable establecida en la Política y Procedimiento de Reubicación Opcional, más los gastos de mudanza y almacenamiento.
Asistencia del seguro contra inundaciones (FIA)	Asistencia para cubrir hasta dos años de primas de seguro contra inundaciones para los propietarios con LMI.	Hasta \$2,000 y/o dos años de asistencia, si los fondos lo permiten.

En ocasiones existe una buena causa para que ReBuild NC ofrezca una adjudicación diferente a los límites de adjudicación indicados anteriormente. La justificación para ofrecer estas adjudicaciones estará en el sistema de registro de ReBuild NC. Estas adjudicaciones se ofrecen para ayudar a agilizar la recuperación, proporcionar una solución más resistente, controlar las costosas órdenes de cambio o ayudar a un propietario participante a lograr la recuperación de forma más rápida y eficaz.

## 0.8 Cambios en la política del programa

Todas las revisiones de este documento se registrarán en la Tabla de revisiones de políticas y procedimientos e incluirán notas y fechas de las revisiones. Las fechas de cada publicación también se registran en esta tabla. Los cambios sustanciales en este documento que reflejen un cambio de política darán lugar a la publicación de una nueva versión. Los cambios sustanciales que den lugar a la publicación de una nueva versión de este manual se indicarán con un movimiento secuencial ascendente en el número de la versión primaria.

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

## 0.9 Cumplimiento y supervisión

Los equipos de especialistas de QA/QC también revisan los archivos individuales del programa para verificar su coherencia, finalización y elegibilidad. ReBuild NC también utiliza especialistas en cumplimiento para garantizar el cumplimiento de las políticas y procedimientos normativos y del programa. Los especialistas en cumplimiento realizan revisiones individuales de los archivos cuando es necesario. Los informes periódicos sobre la calidad de los datos también son revisados por los especialistas en cumplimiento para detectar cualquier problema de integridad

de los datos. En el caso de las actividades que anteriormente administraban los condados utilizando el modelo de ejecución de actividades centradas en el condado, el Estado supervisa las actividades y proyectos ejecutados por el condado de conformidad con el Manual de cumplimiento. La orientación de supervisión para todos los programas de CDBG-DR se encuentra en el Manual de cumplimiento y monitoreo de NCORR.

## 0.10 Panel de casos excepcionales

El Panel de casos excepcionales (ECP) de la NCORR es el responsable de tomar las determinaciones de elegibilidad caso por caso cuando las Políticas del Programa de Recuperación para Propietarios de la NCORR no prescriben claramente cómo proceder con el expediente de un solicitante. El ECP también ve casos en los que la política existente es insuficiente para abordar un escenario específico, desarrolla aclaraciones del programa o nuevas directrices a medida que surgen problemas de implementación a través del precedente establecido con las decisiones del ECP, y considera ajustes de las adjudicaciones fuera de las políticas ordinarias de subvenciones.

El ECP se reúne periódicamente para revisar las cuestiones presentadas por el personal del Programa a medida que van surgiendo. Las recomendaciones del ECP son aprobadas o denegadas por el Director de Estrategia. El ECP no sustituye al proceso de apelación. Las cuestiones que den lugar a cambios en la política del Programa pueden dar lugar a un memorando provisional de orientación de la política o a una revisión del manual de políticas.

## 0.11 Quejas y apelaciones

De conformidad con el Aviso del Registro Federal 81 FR 83262, publicado el 21 de noviembre de 2016, NCORR ha puesto en práctica una política para garantizar que todas las quejas, apelaciones y reclamaciones se aborden de manera oportuna. La NCORR responde a las quejas y reclamaciones de acuerdo con su *Plan de Participación Ciudadana*, disponible en <https://www.rebuild.nc.gov/about/plans-policies-reports/action-plans>.

### 0.11.1 Apelaciones

Los solicitantes tienen derecho a apelar cualquier determinación emitida por el Programa de Recuperación para Propietarios de ReBuild NC que afecte la elegibilidad o asistencia del solicitante. Los procesos de apelación se detallan en el Procedimiento de apelación de la NCORR. Se proporcionará una copia del procedimiento de apelación a los solicitantes según sea necesario.

Se debe presentar una apelación por escrito al Programa dentro de los 30 días de la notificación de la determinación de elegibilidad o asistencia utilizando el Formulario de solicitud de apelación, que se encuentra en el sitio web de Rebuild NC. El plazo de apelación podrá

ampliarse 30 días más a discreción del equipo de apelación, pero no podrá prolongarse más sin la aprobación del director especialista del Programa de vivienda o de un miembro del personal de mayor rango.

La apelación debe incluir una explicación del motivo de la misma. Se anima a los solicitantes a que aporten documentos de apoyo relacionados con la apelación. La apelación puede incluir más de una cuestión para su consideración, pero se debería presentar como una sola apelación. Un solicitante solo puede apelar una vez para cualquier cuestión específica. Las determinaciones de apelación no pueden volver a apelarse ante el Programa.

Las apelaciones se pueden presentar en un Centro de ReBuild NC o por uno de los siguientes métodos:

Dirección postal:  
ReBuild NC Appeals Team  
ATTN: Homeowner Recovery Program  
North Carolina Office of Recovery and Resiliency  
PO Box 110465  
Durham, North Carolina 27709

Dirección de correo electrónico: [Appeals@rebuild.nc.gov](mailto:Appeals@rebuild.nc.gov)

La primera apelación presentada por un solicitante será recibida por el Equipo de apelaciones. El Equipo de apelaciones ofrecerá una consulta al solicitante, que incluirá una discusión sobre documentos o información adicional. En la Política de apelaciones de ReBuild NC y en los procedimientos asociados se ofrecen detalles adicionales.

## 0.12 Requisitos de mantenimiento de registros

### 0.12.1 Gestión de registros

De acuerdo con las regulaciones del HUD, la NCORR seguirá las reglas de retención de registros como se establece en 2 CFR §§ 200.334–200.338, que exigen que los registros financieros, documentos de respaldo, registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes se conserven durante tres años después del cierre de la subvención entre el HUD y la NCORR. La NCORR estableció requisitos en sus acuerdos de subreceptores y contratistas para el cumplimiento de todos los requisitos transversales del HUD descritos en 2 CFR § 200 Apéndice II, incluidos los requisitos de mantenimiento de registros. Se informa a los solicitantes de que puede ser necesaria información adicional para que el Programa calcule adecuadamente el monto de la subvención de un solicitante y determine su elegibilidad, y que el solicitante debe conservar todos los registros, recibos, facturas y demás documentación relacionada con cualquier reparación, construcción o limpieza de la propiedad durante un período no inferior a cinco años a partir de la fecha de cierre del Programa.

### 0.12.2 Acceso a los registros

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

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

### 0.12.3 Información de carácter personal ("PII")

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

### 0.12.4 Contenido del expediente del solicitante

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

- Solicitud completa
- Verificación de la elegibilidad del programa.
- Determinación del objetivo nacional.
- Alcance estimado del trabajo.
- Cálculos de la adjudicación.
- Análisis de duplicación de beneficios.
- Documentación sobre la remediación y limpieza ambiental.
- Documentos del acuerdo de subvención.
- Documentos de construcción, si corresponde.
- Comprobante de pago de los fondos de la subvención.
- Documentos de cierre.
- Apelaciones, si corresponde.

- Copias de correspondencia del programa.

## 0.13 Poder notarial (POA) y personas designadas para comunicaciones del solicitante

El Programa puede recibir consultas sobre el estado de las solicitudes de varias personas, incluido el solicitante y/o su abogado, de conformidad con un Poder notarial (POA) o Formulario de Persona designada para comunicaciones firmado y fechado. El formulario de persona designada para comunicaciones se puede encontrar en el sitio web de ReBuild NC.

Una persona designada para comunicaciones es alguien designado por el solicitante para obtener información sobre el estado de una solicitud pero que no puede firmar ni tomar decisiones sobre dicha solicitud. El apoderado puede firmar y tomar decisiones en nombre del solicitante de acuerdo con las limitaciones establecidas en el documento del poder notarial. El poder notarial puede estar limitado en determinadas situaciones y el formulario de poder notarial puede incluir una fecha de caducidad, cláusulas por fallecimiento y divorcio. El formulario de poder notarial no puede utilizarse si ha caducado o si se ha cumplido alguna de las cláusulas. Al recibir este tipo de consulta, es responsabilidad del Programa asegurarse de que exista un formulario de *“Persona designada para comunicaciones”* o POA debidamente firmado para el solicitante en el archivo, antes de compartir información de carácter personal sensible del solicitante a cualquier persona que no sea el/los solicitante(s). En ausencia de estos formularios, se informará al solicitante y a su abogado de que es necesario firmar uno de estos documentos antes de que el Programa se comunique con el abogado, según sea necesario.

Algunas partes interesadas no necesitan un formulario de persona designada para comunicación para recibir actualizaciones del programa o recibir información sobre el estado de una solicitud. En estos casos, la información compartida debe limitarse al contexto asociado a la solicitud. Estas partes interesadas incluyen a los funcionarios electos y al personal de los funcionarios electos, a los funcionarios de las administraciones locales y al personal de las administraciones locales, a los funcionarios de otras agencias estatales, a los contratistas o proveedores que trabajan con o para NCORR en la ejecución de los programas de recuperación, a otros propietarios verificados, a otros ocupantes de viviendas verificados, a los titulares de gravámenes sobre las propiedades afectadas y a los acreedores hipotecarios o prestamistas con un interés (garantía) en la propiedad.

En lugar de un formulario de persona designada para comunicaciones, un defensor legal puede proporcionar una carta de representación. La carta de representación establece que el defensor legal está trabajando con NCORR en nombre del solicitante. Este documento es equivalente al formulario de persona designada para comunicaciones para los fines de comunicación del solicitante con el defensor legal. La carta de representación debe dejar claro quién es el solicitante y quién es el punto de contacto de su representación legal.

## 1.0 Asistencia disponible del Programa de Recuperación para Propietarios

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

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

Un solicitante puede solicitar y ser elegible para una o varias de las actividades del Programa de Recuperación para Propietarios. Una vez que un solicitante solicita asistencia, se le evaluará para determinar si es elegible para toda la asistencia. El hecho de recibir asistencia de una actividad no impide que un solicitante reciba asistencia adicional de otra actividad si es elegible y la asistencia adicional no constituye una duplicación de los beneficios. Los solicitantes que hayan solicitado asistencia de CDBG-DR para el huracán Matthew podrían haber vuelto a solicitar asistencia para el huracán Florence durante la reapertura de las solicitudes en 2020, si previamente se determinó que no eran elegibles para ella o no podían participar de otro modo.

Los Especialistas del programa o los Administradores de casos se encargarán de informar a los solicitantes sobre el Programa en general, así como de proporcionar información sobre todas las formas de asistencia disponibles para las que un solicitante es elegible. El personal de ReBuild NC guiará a los solicitantes a través del proceso de toma de decisiones y les ayudarán a obtener toda la documentación necesaria desde la solicitud hasta el cierre.

Participar y aceptar cualquier adjudicación del Programa de Recuperación para Propietarios es completamente voluntario y a la total discreción del solicitante. Los participantes en el Programa de Recuperación para Propietarios pueden solicitar y ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica (SBP) y permanecer inscritos en ambos programas hasta que tomen una decisión sobre en qué programa participar plenamente mediante la ejecución de un acuerdo de subvención con el programa de su elección. En ese momento, se retirará la solicitud de ayuda del programa en el que no participen. Para más información sobre el Programa de Compra Total Estratégica, consulte el Manual del Programa de Compra Total Estratégica en <https://www.rebuild.nc.gov/homeowners-and-landlords/strategic-buyout-program>.

Aunque la participación en el Programa es voluntaria, la adjudicación ofrecida a un propietario puede ser la única opción viable de que disponga para recuperarse. Rechazar la adjudicación ofrecida puede dar lugar al retiro del programa si no hay otra oferta de adjudicación factible.

## 1.1 Admisión de solicitudes

A partir del 21 de abril de 2023, el Programa de Recuperación para Propietarios ya no aceptará solicitudes de asistencia. La información contenida en esta sección es solo de referencia y se utiliza como registro de cómo se llevó a cabo la admisión de solicitudes durante el periodo de solicitud abierto.

### 1.1.1 Solicitud del programa

Una solicitud completa debe incluir todos los documentos requeridos tal y como se identifican en el formulario de solicitud y la lista de comprobación del programa. Los solicitantes pueden haber rellenado una solicitud en línea o en persona (“en papel”). La solicitud en línea es equivalente a la solicitud en papel y se animó a los solicitantes a utilizar el método que les resultara más cómodo.

Los propietarios que no son ocupantes no están obligados a firmar ningún formulario del programa ni a proporcionar ninguna documentación de ingresos o de otro tipo. Los solicitantes son responsables de resolver cualquier disputa que surja entre los propietarios-ocupantes y los propietarios-no ocupantes. La fecha de presentación de la solicitud es la fecha en que el solicitante firmó la solicitud completada. No se permiten las solicitudes duplicadas, y el Programa dará de baja una solicitud de ayuda duplicada si se descubre una.

### 1.1.2 Documentación de admisión

En la reunión de admisión, los Administradores de casos recopilaron los documentos necesarios para determinar la elegibilidad, la ocupación y los beneficios del programa, como los siguientes documentos:

- Identificación con foto (licencia de conducir, pasaporte o identificación estatal).
- Copia de la declaración de impuestos 1040 del IRS más reciente o los recibos de pago de los últimos tres meses u otros ingresos de todos los adultos (mayores de 18 años) que viven en la casa.
- Copias de los pagos del seguro y otra asistencia recibida (como FEMA o beneficios no exentos de la SBA) por cualquier daño causado por el huracán Matthew y el huracán Florence y/o daños posteriores en la vivienda (para incluir el huracán Florence si la propiedad ha sido dañada por ambas tormentas), si corresponde.
- Una declaración de la hipoteca, si corresponde.
- Documentación del nombre legal, si corresponde.

Siempre que sea posible, el personal de ReBuild NC reunirá la documentación para verificar la elegibilidad en lugar de solicitar la documentación al solicitante. Algunos requisitos de elegibilidad son atestiguados por el solicitante cuando firma el Acuerdo de subvención para propietarios (HOGA) más adelante en el proceso. Si la documentación recopilada por el

personal de ReBuild NC no es concluyente, se podrá solicitar documentación adicional al solicitante. En la sección 2.0 a continuación, se incluye más información sobre los requisitos de elegibilidad.

### 1.1.3 Asistencia en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)

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

Los solicitantes del Programa de Recuperación para Propietarios que informen al Programa que tienen inquilinos deberán proporcionar información relacionada con todos los inquilinos, incluidos, entre otros, nombres, información de contacto y direcciones. Los inquilinos serán remitidos a un especialista de la URA para asegurar que reciban asistencia de conformidad con los requisitos de la URA. Los inquilinos deben responder a los intentos del Programa de ponerse en contacto con ellos para recibir los beneficios de la URA. El Manual de políticas de la URA de NCCORR se encuentra en <https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures>.

## 1.2 Comunicaciones con el solicitante

El Programa se asegurará de que todos los solicitantes tengan información actualizada sobre el estado de su solicitud y adjudicación. El Programa utilizará varios métodos de comunicación, entre los que se incluyen los siguientes:

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

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

## 1.3 Responsabilidades del solicitante

### 1.3.1 Producción y retención constante de registros

Se advierte a los solicitantes que el Programa puede solicitar información adicional a fin de calcular correctamente el monto de la subvención y que los solicitantes deben conservar todos los registros, recibos, facturas y demás documentación relacionada con cualquier reparación, construcción o limpieza de la propiedad dañada. El Programa se reserva el derecho de solicitar documentación adicional y el solicitante está obligado a responder a estas solicitudes y a

presentar dicha documentación, cuando se le solicite. Esta obligación continúa después de que se hayan completado todas las reparaciones y reemplazos y se hayan distribuido todos los fondos de la adjudicación al solicitante.

### **1.3.2 Retiro involuntario del Programa**

Los solicitantes que soliciten asistencia tienen la responsabilidad de mantener al Programa informado de la información de contacto actualizada y de actualizar sus registros si su situación de ingresos u otros criterios de elegibilidad cambian. Además, los solicitantes tienen la responsabilidad de participar activamente en el proceso y facilitar el acceso a su propiedad para las inspecciones requeridas, las pruebas de pintura a base de plomo y las inspecciones del progreso de la construcción.

El Programa hará todo lo posible por mantenerse en contacto y avisar a cada solicitante de cualquier información adicional que pueda ser necesaria para completar el Programa. Sin embargo, si los solicitantes muestran un patrón demostrado de falta de compromiso, el Programa instituirá un periodo de diligencia debida para establecer contacto con el solicitante que no haya respondido. Si estos intentos fallan, el solicitante será Retirado involuntariamente del Programa. Los plazos para el retiro involuntario se especifican en la primera correspondencia al solicitante. El plazo ordinario para el periodo de diligencia debida es de 30 días, pero el Programa puede conceder plazos más largos en circunstancias inusuales. El solicitante puede apelar la determinación de Retiro involuntario dentro de los 30 días siguientes a la determinación siguiendo el proceso de Apelaciones.

La intimidación, las amenazas o la coacción al personal del Programa o de sus contratistas (incluidos los contratistas de la construcción) pueden dar lugar al retiro involuntario inmediato del solicitante. El Programa documentará cualquier interacción de este tipo en el Sistema de registro y podrá retirarse en cualquier fase de la participación en el programa, incluida la construcción activa. Los solicitantes retirados durante la construcción pueden estar sujetos a la recuperación de los fondos de la subvención. La recuperación de los fondos de la subvención puede incluir cualquier ayuda temporal a la reubicación (TRA) u otro costo no relacionado con la construcción en el que haya incurrido el Programa específico del proyecto.

### **1.3.3 Titularidad de la propiedad**

Para participar en el Programa, el solicitante debe comprometerse a no transferir la propiedad o cualquier participación en ella, ya sea voluntaria o involuntariamente, hasta que se haya completado la rehabilitación o reconstrucción, a menos que el Programa sea notificado de la transferencia y determine que la transferencia no afecta a la elegibilidad para participar. Esto también incluye la transferencia voluntaria de la propiedad mediante la cesión de los derechos vitalicios a otro miembro de la familia o a un miembro adulto del hogar. Las transferencias de propiedad relacionadas con propietarios que fallecen o son incapaces de cuidar de sí mismos durante el proceso de recuperación están exentas de esta restricción. En caso de ser necesario, el Programa podrá solicitar documentación adicional para comprender mejor la naturaleza de cualquier transferencia de propiedad.

### **1.3.3.1 Herencia**

En los casos en los que el solicitante principal fallezca durante la participación en el Programa, o cuando el solicitante principal haya heredado la propiedad antes de la solicitud de ayuda del Programa, el Programa continuará coordinando el esfuerzo de recuperación a través del heredero, patrimonio u otra persona legalmente designada que se identifique ante el Programa. La documentación para respaldar la condición de heredero incluye, entre otros, la recepción del certificado de defunción del solicitante fallecido en el que se establezca que el fallecimiento se produjo antes o después de la ejecución del acuerdo de subvención o la recepción de la orden judicial u otra documentación que reconozca al representante de la sucesión o heredero(s) como tal(es). En lugar de estos documentos o en apoyo de los mismos, podrá presentarse documentación justificativa adicional, si fuera necesario para ayudar a aclarar la elegibilidad para el programa.

Si el solicitante principal fallece durante la fase previa a la construcción (Pasos 1-6), el heredero o albacea deberá cumplimentar un nuevo Acuerdo de subvención del propietario para proceder y presentar la documentación que acredite la condición de heredero. Si el heredero o albacea identificado no acepta proceder mediante la firma del Acuerdo de subvención para propietarios, se retirará la solicitud de asistencia.

Si el solicitante principal fallece durante la construcción (Paso 7), el Programa proseguirá con la construcción si ya ha comenzado hasta que, o a menos que, el heredero, sucesor u otra persona legalmente designada le notifique que detenga la construcción. Independientemente del avance de la construcción, el heredero o albacea identificado deberá cumplimentar un nuevo Acuerdo de subvención para propietarios y aportar pruebas de su derecho de propiedad sobre el inmueble. El requisito de ocupación de la propiedad en el momento de la tormenta queda exento para las propiedades heredadas hasta que la propiedad sea rehabilitada, reconstruida o sustituida, momento en el que el propietario deberá ocupar la propiedad de acuerdo con los requisitos del programa y el Acuerdo de subvención del propietario.

### **1.3.4 Detener los trabajos**

Al presentar la solicitud al Programa, inicialmente se les exigió a los solicitantes que detengan todos los trabajos de reparación en curso. Este requisito se denominará “requisito de detener los trabajos”. Se les ofreció a los solicitantes la oportunidad de consultar con el Programa antes de tomar cualquier decisión contractual adicional durante el período obligatorio de detener los trabajos. El incumplimiento del requisito de detener los trabajos podría dar lugar a que el solicitante no sea elegible para el Programa para recibir financiación total o parcial.

En la actualidad, los solicitantes del programa solo deben realizar trabajos que se considerarían una “actividad exenta” según los requisitos de revisión medioambiental después de haber solicitado la asistencia del programa. Las actividades exentas se describen en 24 CFR § 58 e incluyen “mejoras temporales o permanentes que no alteran las condiciones ambientales y se limitan a las actividades de protección, reparación y restauración necesarias únicamente para controlar o detener los efectos de los desastres o las amenazas inminentes a la seguridad

pública, incluidas las resultantes del deterioro físico”, entre otros elementos permitidos. El mantenimiento general de una vivienda no se considera una reparación y no infringe el requisito de suspensión de los trabajos. Si un desastre posterior u otro incidente provoca nuevos daños en la estructura, los solicitantes deben ponerse en contacto con el programa para discutir las opciones de reparación de emergencia.

## 1.4 Dominio limitado del inglés (LEP)

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

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

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

## 1.5 Adaptaciones razonables

El Programa de Recuperación para Propietarios estará disponible para todas las personas con necesidades especiales y funcionará de manera que no se discrimine ni se limite el acceso a los servicios y beneficios del Programa para personas con discapacidades. Para garantizar que el Programa funciona de acuerdo con los requisitos de la Sección 504 desde la admisión hasta el cierre, el personal del Programa se coordinará con el Oficial de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (Oficial FHEO) y el Enlace de Vivienda Justa para:

- Asegurarse de que todas las instalaciones sean fácilmente accesibles para que personas con discapacidades puedan utilizarlas.
- Proporcionar servicios del programa escritos y verbales a los solicitantes independientemente de si tienen una discapacidad o un dominio limitado del inglés, lo que incluye lenguaje de señas, braille, intérpretes, etc.
- Ayudar con visitas a domicilio a los solicitantes que no pueden salir de casa o que no pueden acceder a un centro de ReBuild NC.
- Cuando se solicite, asegurarse de que las modificaciones del hogar del solicitante que formen parte del alcance de trabajo del Programa aborden adecuadamente cualquier limitación auditiva, de visibilidad o de movilidad identificada del solicitante y/o de los miembros del hogar del solicitante.

- Si corresponde, trabajar con la persona designada con un poder notarial o cualquier organización sin fines de lucro que represente a un solicitante que tenga discapacidad.

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

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

## 1.6 Vivienda justa

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

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

Las ubicaciones de los Centros de ReBuild NC de NCORR se eligen estratégicamente para proporcionar un equilibrio entre la ejecución del programa y el apoyo a los solicitantes. La

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

### **1.6.1 Evaluación de la vulnerabilidad**

ReBuild NC recopila información sobre los hogares solicitantes para comprender mejor sus necesidades de recuperación. La información recopilada incluye si en el hogar vive una persona mayor (de 62 años o más), si el hogar tiene un ocupante con discapacidad, si hay niños en el hogar, si existen problemas de salud o seguridad de emergencia y otras condiciones únicas en una solicitud, como el tiempo que lleva en trámite la solicitud. Estos factores se combinan, junto con el objetivo de ingresos bajos y moderados (LMI) de la NCORR, para formar una evaluación de la vulnerabilidad que se utiliza para ayudar a organizar la asistencia centrada en las necesidades de los hogares más vulnerables. Esta evaluación de la vulnerabilidad se ha examinado desde la perspectiva de los requisitos de la vivienda justa para garantizar que no afecta de forma dispar a las personas y hogares protegidos por la *Ley de Vivienda Justa*.

## 2.0 Revisión de elegibilidad

El personal del programa revisará la información del solicitante para determinar la elegibilidad para el Programa de Recuperación para Propietarios de ReBuild NC. Cualquier otra documentación requerida será reunida independientemente por el programa o solicitada al solicitante.

## 2.1 Criterios generales de elegibilidad del solicitante

Para ser elegible para cualquiera de los programas, el solicitante debe cumplir con los siguientes criterios:

- El solicitante debe haber sido propietario y ocupado la propiedad como su residencia principal al momento del huracán Matthew (8 de octubre de 2016) o del huracán Florence (14 de septiembre de 2018).
- El solicitante debe estar viviendo legalmente en los Estados Unidos. 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 (PRWORA).
- El solicitante debe tener un ingreso del hogar anual igual o inferior al 150% del ingreso medio del área (AMI) de su condado de residencia o demostrar una dificultad económica como se define a continuación:
  - Un reciente aumento en el tamaño de la familia que haría que los ingresos del hogar sean de menos del 150% del AMI de acuerdo con el nuevo tamaño de la familia.
  - Un miembro de la familia que vive en el hogar con una discapacidad o impedimento que requiere atención médica continua y/o adaptaciones en la estructura, como rampas o ascensores accesibles.
  - Pérdida del empleo reciente o cambio de empleo que reduce los ingresos totales del hogar a menos del 150% del AMI.
  - Pagos anuales realizados por préstamo(s) estudiantil(es), préstamo(s) de asistencia para desastres de la SBA, y/o deuda(s) médica(s) que cuando se combinan superan el 30% del ingreso bruto anual ajustado que gana el hogar.
  - alguna otra circunstancia evaluada por el Panel de casos excepcionales (Sección 0.10).

Los requisitos de propiedad y ocupación se aplican de forma diferente a la propiedad transferida por el fallecimiento del solicitante. Eso incluye la propiedad de un solicitante cuando presentó una solicitud con la propiedad heredada (Véase la Sección 1.3.3 y subsecciones).

## 2.2 Criterios generales de elegibilidad de la propiedad

La propiedad debe ser un tipo de estructura elegible, tal y como se indica en la Sección 0.3 anterior, y estar ubicada en uno de los condados con declaración de desastre (véase la Tabla 1).

Los criterios de elegibilidad adicionales para cada uno de los programas se enumeran en las secciones individuales a continuación.

## 2.3 Rehabilitación y reconstrucción para propietarios

Las actividades de Rehabilitación y Reconstrucción para Propietarios proporcionan asistencia para rehabilitar o reconstruir la propiedad. Dependiendo del alcance anticipado de las obras, los propietarios de casas construidas con estructura de madera o modulares que cumplan con los requisitos de elegibilidad del programa pueden recibir fondos para rehabilitación o reconstrucción.

### 2.3.1 Requisitos de elegibilidad para la rehabilitación y reconstrucción

Para ser elegible para la rehabilitación o la reconstrucción, deben cumplirse los siguientes requisitos, además de los enumerados en la Sección 2.0:

- La casa debe haber estado cubierta por un seguro contra inundaciones al momento de la tormenta si la casa recibió previamente fondos de asistencia para desastres que exigían mantener un seguro contra inundaciones;
- La propiedad debe haber estado cubierta por un seguro contra inundaciones al 14 de septiembre de 2018, si se encuentra en una llanura aluvial de 100 años designada por la FEMA, y el ingreso del Propiedades del solicitante es igual o superior al 120% del AMI al momento de la solicitud si busca ayuda para la recuperación del huracán Florence;
- El solicitante debe tener la titularidad o autoridad legal para celebrar un acuerdo de financiación; y
- El solicitante debe permitir el acceso a la propiedad a todo el personal, inspectores o contratistas relacionados con el programa.

Para ser elegible para la asistencia del Programa, el propietario debe estar al día en sus impuestos sobre la propiedad y en las valoraciones especiales de su propiedad o presentar pruebas de que los pagos atrasados o los derechos de retención no impedirán que la autoridad emita los permisos de construcción.

El Programa verificará el estado de los impuestos sobre la propiedad a través de bases de datos en línea. Si los impuestos sobre la propiedad no pueden obtenerse a través de las bases de datos en línea, el programa pedirá al solicitante una prueba del pago de los impuestos sobre la propiedad. Además, los solicitantes deben confirmar que no tienen conocimiento de derechos

de retención sobre la propiedad que impidan al Programa obtener un permiso de construcción. Si se identifica que las solicitudes tienen impuestos atrasados u otro tipo de derecho de retención sobre la propiedad que potencialmente prohíba al Programa obtener un permiso, el Programa notifica al solicitante y concede 90 días para que el propietario de la vivienda se ponga al día o para que proporcione documentación de la autoridad que otorga permisos que indique que ese asunto no impedirá la obtención del permiso para el proyecto. Estas solicitudes se ponen en espera y no se procesan hasta que se resuelva el asunto. Si el problema no se resuelve, la solicitud de asistencia podrá ser retirada.

Si existe una hipoteca sobre la propiedad, el propietario debe estar al día con los pagos de la hipoteca o ser capaz de proporcionar documentación que demuestre que está en un plan de pago formal con el titular de la hipoteca. Los planes de morosidad o aplazamiento de préstamos no se consideran planes de pago. La documentación aceptable de la hipoteca incluye, entre otras:

- Una copia de la última declaración de la hipoteca;
- Una copia del plan de pago formal, si corresponde, o
- Una carta reciente de su compañía hipotecaria indicando el estado.

Además, los solicitantes deben confirmar que no han recibido una notificación de incumplimiento o de ejecución de la hipoteca sobre la propiedad. El Programa puede volver a verificar el estado de la hipoteca a la firma de la subvención si ha transcurrido un tiempo considerable desde que se determinó por primera vez que la hipoteca estaba al día.

El Programa permite a los solicitantes que no estén al día en su declaración de la hipoteca y que no estén en un plan de pago formal 90 días a partir de la notificación del Programa para ponerse al día o proporcionar documentación de un plan de pago. Esas solicitudes se ponen en espera y no se procesan hasta que se resuelva la cuestión. Si el problema no se resuelve, la solicitud de asistencia podrá ser retirada.

### **2.3.2 Estructuras inelegibles para la rehabilitación o reconstrucción**

Entre las estructuras inelegibles se incluyen las indicadas en la sección 0.4 y las siguientes:

- Segundos hogares;
- Casas embargadas o confiscadas;
- Propiedades no cubiertas por el seguro contra inundaciones al momento de la tormenta, si previamente fueron financiadas con fondos federales que requieren el mantenimiento de un seguro contra inundaciones;
- Propiedades de alquiler de temporada, por corto plazo y por vacaciones;
- Viviendas que requieren un “Certificado de No Elevación” basado en los requisitos locales;

- Parte de la casa de un solicitante utilizada exclusivamente para fines no residenciales;
- Unidades de vivienda ubicadas en lugares donde la asistencia federal no está permitida por la reglamentación federal, incluyendo causas de alivio, o dentro de las zonas despejadas de pistas de aterrizaje de un aeropuerto civil o militar;
- Viviendas ubicadas en lugares contaminados cuya propiedad no puede ser mitigada contra el contaminante;
- Vehículos de recreo y remolques de caravanas utilizados como residencia;
- Casas flotantes que se utilizan como residencia;
- Garajes, cocheras, cobertizos y dependencias no anexas a la vivienda principal. Las mejoras deben estar físicamente unidas a la casa y ser de naturaleza permanente.

### 2.3.3 Documentación de titularidad requerida

Para ser elegible para la asistencia, al menos un solicitante debe haber sido propietario de la propiedad al momento del huracán Matthew (8 de octubre de 2016) o al momento del huracán Florence (14 de septiembre de 2018), hasta el final del período de participación en cualquiera de las actividades del Programa. Si el propietario de la propiedad ha fallecido, la propiedad puede calificar para recibir asistencia si la(s) persona(s) que hereda(n) la propiedad cumple(n) con los requisitos del programa para titularidad a través de una herencia. Encontrará más información sobre la herencia en la Sección 1.3.3.1.

El Programa verifica la titularidad a través de la aceptación de una escritura o información de la parcela de la propiedad obtenida por los programas como una cuestión de registro público o proporcionada por el municipio local para apoyar que el solicitante es el dueño de la propiedad, una factura de impuestos a nombre del solicitante, una declaración de la hipoteca a nombre del solicitante para la propiedad en cuestión, FEMA, SBA, seguro de inundación, u otra reclamación que indique que el solicitante es el dueño de la propiedad, y un título de DMV cuando el tipo de propiedad es un MHU. El uso de una declaración jurada de titularidad, un documento notarial que respalde la titularidad de la propiedad, es aceptable cuando sea coherente o en apoyo de otra información para corroborar la titularidad. El Programa dispone de una versión de plantilla de este documento para su uso. El Programa también puede aceptar una declaración de un defensor legal que respalde la titularidad del solicitante.

En todos los casos, ReBuild NC intentará verificar la titularidad de la propiedad de forma independiente y, si la titularidad de la propiedad no está clara, intentará verificar la titularidad con la documentación proporcionada por el solicitante. A su discreción, los municipios locales pueden requerir documentación de respaldo adicional sobre la propiedad para emitir un permiso y para que la construcción siga adelante. En estos casos, el requisito local puede prevalecer y la construcción no podrá comenzar hasta que se resuelva el asunto con el municipio local. Las determinaciones de titularidad realizadas utilizando fuentes de terceros

actuales y actualizadas, como los registros municipales, prevalecen si existe un conflicto entre la documentación proporcionada por el propietario y dichos registros.

La propiedad de las compañías de responsabilidad limitada es revisada por el Programa y puede ser elegible en función de cada caso. La NCORR tiene derecho a eximir al requisito de documentación de titularidad a nombre del solicitante si se puede demostrar que este ocupaba la casa en el momento del desastre, y estaba realizando pagos para adquirir su vivienda. En algunos casos, puede permitirse un contrato de compraventa.

Las condiciones especiales de titularidad, como un fideicomiso o un patrimonio vitalicio, son revisadas por el programa y se determina la elegibilidad caso por caso. Un patrimonio vitalicio es un tipo de propiedad elegible para representar la propiedad, a menos que el propietario actual se oponga a la participación en el programa.

Cuando el solicitante ejecuta el Acuerdo de subvención para propietarios (HOGA) para participar en el programa, el solicitante acepta que ha notificado o que notificará a cualquier parte que pueda tener un interés de titularidad en la propiedad acerca de la participación en el programa, si dichas partes son conocidas por el solicitante.

#### **2.3.4 Documentación requerida de residencia principal y ocupación**

La propiedad que recibe la asistencia debe haber sido ocupada como la residencia principal del solicitante o cosolicitante al momento del desastre. La residencia principal es atestiguada por el solicitante cuando este firma el Acuerdo de subvención para propietarios (HOGA). Si hay información contradictoria sobre la residencia principal del solicitante o del cosolicitante, el Programa puede pedir más apoyo para determinar la residencia principal.

##### ***2.3.4.1 Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación***

Las siguientes excepciones se aplican en circunstancias especiales relacionadas con la ocupación:

- El personal militar en servicio activo que sea propietario de una propiedad en un condado o código postal elegible, pero que actualmente esté asignado a un servicio fuera de su hogar o haya sido asignado a un servicio fuera de su hogar al momento de la tormenta, es elegible para solicitar la asistencia.
- Los solicitantes incapacitados por enfermedad que sean propietarios de una propiedad en un condado o código postal elegible y que estén actualmente incapacitados o lo estuvieran al momento de la tormenta son elegibles para solicitar la asistencia. Si el solicitante está actualmente incapacitado, un representante legal autorizado o un pariente cercano debe presentar una solicitud en beneficio del solicitante.
- Los solicitantes con propiedades en un condado o código postal elegible que estaban encarcelados al momento de la tormenta pero que ya no lo están son elegibles para

solicitar asistencia al Programa. Si el solicitante está encarcelado al momento de la solicitud, deberá entregar un poder notarial a una persona en su nombre.

- Los solicitantes que estaban en un asilo de ancianos al momento de la tormenta pero que ya no lo están son elegibles para solicitar asistencia al Programa. Si el solicitante está en un asilo de ancianos al momento de presentar la solicitud, deberá entregar un poder notarial a una persona en su nombre. Un cosolicitante o el receptor del poder notarial debe ocupar la propiedad.
- Solicitantes que heredan bienes de un solicitante principal fallecido durante el proceso de recuperación.

Independientemente de las circunstancias especiales, todos los solicitantes elegibles deben ser capaces de cumplir con los términos del Acuerdo de subvención para propietarios (HOGA). Puede haber otras circunstancias especiales relacionadas con la ocupación. Otros escenarios identificados se presentarán al Panel de casos excepcionales para su evaluación.

### **2.3.5 Documentación necesaria para verificar los daños (fuera de las zonas más afectadas y desfavorecidas)**

Las propiedades ubicadas fuera de una zona MID identificada por el HUD o el Estado deben demostrar que la propiedad sufrió daños por la tormenta. Fuera de las zonas MID, la propiedad debe haber sufrido daños debido al desastre del 8 de octubre de 2016 (Matthew) y/o del 14 de septiembre de 2018 (Florence). Los registros o la documentación para demostrar los daños incluyen, entre otros:

- Informe o documentación similar del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones;
- Estimación del ajustador del seguro o informe y/o carta de denegación del inspector de reclamaciones de seguros basada en una pérdida no cubierta;
- Informe del inspector de la unidad de gobierno local;
- Carta de la FEMA que indique que se aprobó la asistencia o corrobore de otro modo el impacto de la tormenta;
- Carta o informe de inspección de la SBA describiendo los daños;
- Permiso de demolición u otros trabajos de recuperación;
- Fotografías que demuestran físicamente y describen/muestran los daños en la casa con un sello con fecha o una fecha verificada posterior al desastre calificado;
- Inspección o informe de ingeniería al momento del desastre de un contratista con licencia; o

- Otras fuentes aceptables que pueden proporcionar informes o pruebas de los daños, como gobiernos locales/estatales, asistencia de socorro privada sin fines de lucro, asociaciones de propietarios de viviendas y evaluaciones de los daños del programa.

### 2.3.6 Priorización de los solicitantes y requisitos de ingresos

Los hogares con LMI reciben una prioridad significativa dentro del marco de priorización del Programa. Cuando todos los elementos de un expediente sean iguales, el solicitante LMI avanzará antes que otras solicitudes de asistencia. Los Centros de ReBuild NC también fueron posicionados para maximizar la participación de los hogares con LMI. El Programa también ha implementado un sistema para asignar un valor numérico a las solicitudes que tiene en cuenta diversos criterios que pueden hacer que un hogar sea más vulnerable. Una puntuación más alta en este índice numérico posicionará a esa solicitud para seguir adelante. Algunos ejemplos de criterios son, entre otros, el tiempo transcurrido desde que se presentó la solicitud, si hay niños en casa y si en el hogar había alguna persona con discapacidad.

### 2.3.7 Monto máximo de adjudicación

El monto máximo de adjudicación para la actividad de rehabilitación es de \$20,000. A veces, la reconstrucción puede ser más apropiada en función de los hechos y circunstancias de la propiedad dañada, incluso si la reparación se estima en menos de \$20,000. Las adjudicaciones de reconstrucción se basan en ofertas de reconstrucción actuales. El Programa ha establecido un costo razonable de \$/PC que limita el monto de la adjudicación.

Se puede proporcionar financiación por encima del tope de rehabilitación o reconstrucción para los costos adicionales relacionados con la elevación, los materiales peligrosos, la remediación ambiental y la accesibilidad, según sea necesario. Los solicitantes que deseen rehabilitar en lugar de reconstruir podrán ser evaluados caso por caso para una rehabilitación que supere el tope de \$20,000.

### 2.3.8 Monto mínimo de adjudicación

El monto mínimo de asistencia es de \$1,000. El propietario de una vivienda puede haber calculado un ECR y DRV de más de \$1,000, pero debido a la duplicación de beneficios o a elementos no incluidos en el alcance, la adjudicación total puede ser inferior a \$1,000. En estos casos, el propietario no es elegible para recibir asistencia.

En algunos casos, un propietario puede desear recibir la adjudicación de reembolso en lugar de proceder con un proyecto de rehabilitación. El Programa se reserva el derecho de ofrecer una adjudicación de reembolso a los propietarios interesados en este curso de acción si la propiedad se encuentra en un estado satisfactorio para el propietario y este no desea proceder a la rehabilitación de los elementos restantes del alcance.

## 2.4 Reparación y reemplazo de Unidades de vivienda prefabricadas (MHU)

Las actividades de reparación y reemplazo de MHU proporcionan asistencia a los solicitantes que poseían y ocupaban su casa prefabricada al momento del huracán Matthew o el huracán Florence. A los efectos del Programa, una casa prefabricada o móvil se define como una unidad de vivienda compuesta de uno o más componentes ensamblados sustancialmente sobre una estructura con ejes en una planta de fabricación y construida de conformidad con las normas establecidas en el código de construcción de viviendas prefabricadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Este término no incluye las casas modulares que no se construyen sobre un marco y cumplen con los requisitos del código de construcción estatal y local que se abordan en el programa de rehabilitación o reconstrucción.

Según los costos estimados de reparación, los propietarios de casas prefabricadas o rodantes de ancho simple o doble pueden recibir fondos para su reparación o reemplazo. Debido a que no es rentable reparar las casas prefabricadas que requieren reparaciones importantes, esto solo se hará en circunstancias limitadas. Fuera de las circunstancias limitadas en que las reparaciones de casas prefabricadas serán elegibles, el Programa puede proporcionar el reemplazo y/o la reubicación de una casa prefabricada existente como se indica a continuación. El Programa puede ofrecer el reemplazo de una MHU en lugar de la reparación de la unidad a su discreción.

La elegibilidad general de las actividades de reparación y reemplazo de MHU es idéntica a la de la actividad de rehabilitación y reconstrucción. Cuando el manual no dice nada, se presume que el requisito de la MHU es idéntico a los requisitos de rehabilitación o reconstrucción.

### 2.4.1 Requisitos de elegibilidad para la reparación o reemplazo de una MHU

Para ser elegible para la actividad de reparación/reemplazo de MHU, se deben cumplir los siguientes requisitos además de los enumerados para Rehabilitación o Reconstrucción:

- Para las solicitudes realizadas antes de junio de 2020, la casa prefabricada debe tener reparaciones de \$5,000 o menos según un informe de ECR para ser elegible para la reparación. Las casas prefabricadas con un ECR superior a \$5,000 y las que se fabricaron antes del 15 de junio de 1976 deben reemplazarse.
- Para las solicitudes realizadas después de junio de 2020, las casas prefabricadas de ancho doble o mayores deben tener reparaciones de \$10,000 o menos según un ECR para ser elegible para la reparación. Las casas prefabricadas de ancho doble o mayores con ECR superiores a \$10,000 y las que se fabricaron antes del 15 de junio de 1976 deben reemplazarse.

Los umbrales de reparaciones para unidades de ancho simple son los mismos para ambos periodos de solicitud.

El Programa se reserva el derecho de ofrecer una adjudicación de reemplazo de la MHU a cualquier propietario que podría haber sido elegible para una adjudicación de rehabilitación de la MHU. Si la MHU no se puede sustituir debido a la ordenanza local, el Programa puede explorar opciones para otros tipos de proyectos adecuados.

#### **2.4.2 Estructuras no elegibles para la reparación/reemplazo de MHU**

Entre las estructuras inelegibles se incluyen las indicadas en la sección 0.4 y las siguientes:

- Casas manufacturadas con un ECR inferior a \$1,000.
- Casas prefabricadas con un número de serie diferente al que aparece en la documentación del título presentada al Programa y/o en las fotos del informe de inspección.
- Las casas prefabricadas construidas antes de la aplicación de las normas de construcción y seguridad de las casas prefabricadas, en vigor el 15 de junio de 1976, no pueden rehabilitarse y deben reemplazarse.
- RV o campers.

#### **2.4.3 Documentación de titularidad requerida para la reparación y el reemplazo de MHU**

Los solicitantes de asistencia para una casa prefabricada deben establecer la titularidad de la casa prefabricada al 8 de octubre de 2016 o al 14 de septiembre de 2018. La titularidad de la casa prefabricada puede establecerse proporcionando cualquiera de los siguientes datos, fechados antes del evento calificado apropiado mencionado anteriormente:

- Un certificado de dominio del Departamento de Vehículos Automotores.
- Registros del asesor fiscal que muestran el terreno con una valoración de la casa prefabricada a nombre del solicitante.
- Título de los registros de tierras del condado que demuestra la titularidad de la casa prefabricada.
- La escritura de compraventa u otro acto similar ejecutado por el solicitante, como cesionario, y el propietario o comerciante anterior como cedente.
- Factura de impuestos sobre la propiedad en la que figure la casa prefabricada inmovilizada.
- Declaración de la hipoteca de la casa prefabricada.

El Programa intentará verificar la titularidad de forma independiente, incluyendo la titularidad del terreno donde se encuentra la MHU. El número de serie de la casa prefabricada debe coincidir con el número de serie de la documentación de titularidad anterior y debe confirmarse mediante una fotografía del inspector durante la inspección de daños a la

propiedad. Si el inspector no puede fotografiar el número de serie, el solicitante deberá completar el formulario de certificación del número de identificación del vehículo (VIN) de la MHU al momento de la adjudicación. Si el solicitante del Programa es el propietario del terreno, no es necesaria una verificación adicional de la titularidad de la propia MHU para participar.

A su discreción, los municipios locales pueden requerir documentación de respaldo adicional sobre la propiedad para emitir un permiso y para que la construcción siga adelante. En estos casos, el requisito local puede prevalecer y la construcción no podrá comenzar hasta que se resuelva el asunto con el municipio.

#### 2.4.4 Monto máximo de adjudicación

Los montos máximos de adjudicación para la actividad de reparación y reemplazo de MHU son:

- Hasta \$5,000 para la reparación de casas prefabricadas para la primera ronda de solicitudes (hasta junio de 2020).
- Hasta \$5,000 para la reparación de casas prefabricadas de ancho simple o hasta \$10,000 para la reparación de casas prefabricadas de ancho doble o mayores para la segunda ronda de solicitudes (después de junio de 2020).

Si se superan estos umbrales, el Programa financiará la sustitución completa de la MHU. Esta adjudicación incluye la obtención de permisos, la preparación del terreno, la demolición y retirada de la unidad existente, la entrega e instalación de la nueva unidad y la reconexión de los servicios públicos. Si es necesario, se incluyen elementos de rehabilitación medioambiental, elevación y accesibilidad, y se dispone de unidades accesibles cuando es necesario. El Programa puede ofrecer una MHU de reemplazo en lugar de una adjudicación de reparación, independientemente de la estimación de la reparación, a discreción del Programa. La unidad de reemplazo es de tamaño comparable a la unidad original dañada.

## 2.5 Reembolso

Los solicitantes pueden ser elegibles para el reembolso del costo de las reparaciones elegibles pagadas con los fondos privados del solicitante. De acuerdo con las pautas del HUD para los costos previos a la adjudicación emitidas el 15 de septiembre de 2015 (CPD-15-07) y las exenciones posteriores del HUD relacionadas con la ampliación del plazo de reembolso, los solicitantes afectados por el huracán Matthew pueden ser elegibles para el reembolso de los trabajos elegibles completados hasta la primera de dos fechas: (1) la fecha de su solicitud al Programa; o (2) el 14 de septiembre de 2018. Los solicitantes afectados por el huracán Florence pueden ser elegibles para el reembolso de los trabajos elegibles realizados hasta la primera de dos fechas: (1) la fecha de su solicitud al Programa; o (2) el 14 de septiembre de 2020. El solicitante debe detener los trabajos de reparación permanente de la propiedad dañada en la fecha de solicitud de ayuda del programa o antes de dicha fecha. Ningún solicitante será elegible para ningún reembolso a menos que y hasta que la propiedad dañada supere todas las revisiones medioambientales.

Antes de recibir cualquier asistencia de reembolso, el solicitante debe firmar, bajo pena de perjurio, un certificado de que todas las reparaciones sujetas a la adjudicación del reembolso se hicieron dentro del plazo descrito anteriormente, fueron provocadas directamente por el huracán Matthew o el huracán Florence, y se pagaron con fondos privados del solicitante. Véase el certificado de reembolso en el sitio web de ReBuild NC

(<https://www.rebuild.nc.gov/homeowners-and-landlords/homeowner-recovery-program>).

### 2.5.1 Solicitantes elegibles

Para ser elegible para el reembolso, los solicitantes deben cumplir primero con todos los requisitos de elegibilidad del Programa. Además de los requisitos de elegibilidad del Programa, los solicitantes deben:

- Percibir ingresos familiares inferiores o iguales al 80% de los ingresos medios del área o sufrir dificultades económicas;
- Haber realizado reparaciones que serán reembolsadas antes de la fecha de solicitud al programa de rehabilitación, reconstrucción o reparación/reemplazo de MHU o el 14 de septiembre de 2018 (huracán Matthew) o 14 de septiembre de 2020 (huracán Florence), lo que ocurra primero.
- Certificar, bajo pena de perjurio, que las reparaciones se completaron antes de la fecha de la solicitud o de la fecha aplicable mencionada anteriormente en base al desastre, lo que ocurra primero.
- Certificar, bajo pena de perjurio, que las reparaciones permanentes en la residencia dañada se detuvieron en la fecha de solicitud de la asistencia al Programa o antes.
- Pasar todas las revisiones ambientales y recibir la autorización requerida por el Programa y las regulaciones del HUD.
- Elevación completa de la casa si lo requiere el Programa y los requisitos del HUD.

### 2.5.2 Gastos de reembolso elegibles

El reembolso se limita únicamente a las reparaciones realizadas en la estructura residencial principal y que el Programa haya determinado que son elegibles, tal y como se recogen en una inspección de daños y se incluyen en la Verificación de Reparación de Daños (DRV), menos cualquier duplicación de beneficios. Las reparaciones elegibles se basarán en Xactimate, un instrumento de fijación de precios normalizado de uso común en la industria de la construcción, que se utilizará para evaluar las propiedades dañadas. El monto de reembolso elegible puede ser menor que el precio real pagado por el solicitante. No se aceptarán recibos como verificación del trabajo realizado y/o justificación para aumentar cualquier elemento en el presupuesto de la reparación.

El Programa reconoce que puede haber circunstancias en las que el solicitante no esté de acuerdo con el alcance del presupuesto y puede presentar una apelación. Si un solicitante

presenta una apelación, puede presentar documentación de apoyo, como recibos, contratos o fotos, para su consideración en la apelación. Se revisarán los recibos para verificar si el alcance del trabajo utilizado en Xactimate es preciso. Sin embargo, no se puede apelar la lista de precios de Xactimate y materiales de grado estándar a menos que existan circunstancias atenuantes, como que la propiedad esté en el Registro Nacional de Lugares Históricos. Todas las reparaciones reembolsables deben haber sido razonables y necesarias para que la propiedad pase una inspección.

En función de los daños que sufrió la casa del solicitante, los siguientes artículos de rehabilitación o reparación pueden ser elegibles para el reembolso:

- Plomería, sistemas eléctricos, calefacción, ventilación y aire acondicionado;
- Sistemas de combustible para cocinar, sistemas sépticos, pozos de agua;
- Ventanas, puertas, techos, pisos interiores;
- Estufas y refrigeradores compatibles con ENERGY STAR;
- Reparaciones que permitan el acceso a la estructura;
- Eliminación de los riesgos para la salud y la seguridad;
- Componentes estructurales de la propiedad dañada;
- Bloqueo, nivelación y anclaje de una casa prefabricada y reajuste o reconexión de sus líneas/tanques de combustible, alcantarillado, agua y electricidad;
- Alquiler de herramientas y equipos;
- Cualquier asignación para hacer reparaciones y cualquier asignación que se establezca a continuación.

Esta lista no pretende ser exhaustiva, sino ilustrativa de los artículos elegibles que pueden ser necesarios y razonables para regresar las propiedades dañadas a un estado decente, seguro y sanitario.

En algunos casos, como en el caso de la elevación, el reemplazo de la MHU u otros artículos que no se pueden evaluar durante la verificación de la reparación de los daños, el Programa puede solicitar recibos y comprobantes de pago para justificar que el trabajo se realizó y calcular el monto del reembolso.

### 2.5.3 Reembolso no elegible

Los siguientes tipos de reparaciones y gastos no son elegibles para reembolso. Esta no es una lista completa.

- Las reparaciones permanentes realizadas después de la fecha de solicitud al Programa o las fechas aplicables enumeradas en la Parte 2.5.1, la que sea antes.

- Bienes personales (por ejemplo, muebles, vehículos, alimentos, ropa, etc.).
- Reparaciones realizadas en estructuras no residenciales que no estén anexas a la propiedad dañada (por ejemplo, piscinas, cobertizos, garajes independientes, cocheras, etc.).
- Equipo del parque infantil, antenas parabólicas y sistemas de seguridad.

El Programa no reembolsa a los solicitantes que ya hayan comenzado a reparar su vivienda cuando el Programa vaya a sustituir o reconstruir la vivienda basándose en el resultado de la inspección de daños. Sin embargo, los solicitantes que se encuentren en estas situaciones podrán reducir la duplicación de sus beneficios en función del trabajo realizado para reparar que conste en la verificación de reparación de daños.

#### **2.5.4 Opciones de reembolso**

Los solicitantes podrán ser elegibles cuando se hayan completado todos los trabajos de reparación de la propiedad dañada o cuando se hayan completado algunas reparaciones y otras queden incompletas.

##### ***2.5.4.1 Solo reembolso***

Los solicitantes que hayan completado todas las reparaciones o reconstrucciones, incluida la elevación, si es necesario, son elegibles para un reembolso una vez que el Programa confirme que el trabajo se ha completado y que los costos de las reparaciones son razonables y que la propiedad dañada está en condiciones decentes, seguras y sanitarias. La finalización del trabajo incluye todas las pruebas y remediaciones ambientales según lo exige el HUD. Se requerirá que el solicitante ejecute un acuerdo de subvención de reembolso aprobado por el Programa antes de recibir cualquier reembolso.

##### ***2.5.4.2 Reembolso y rehabilitación***

Los solicitantes con reparaciones pendientes de completar pueden ser elegibles para el reembolso de las reparaciones completadas, solo si el solicitante firma un Acuerdo de subvención de reembolso y rehabilitación que permita al Programa llevar la propiedad a una condición decente, segura y sanitaria.

En algunos casos, la inspección de los daños determinó que queda por completar un modesto volumen de trabajo antes de rehabilitar la propiedad. En esos casos, el Programa puede ofrecer el reembolso solo si la condición de la propiedad sea satisfactoria para el solicitante. Esta opción es voluntaria y el solicitante puede seguir optando por recibir rehabilitación en lugar de una adjudicación solo de reembolso. El propietario que renuncie a su adjudicación de rehabilitación aceptará el estado de su propiedad a cambio de la adjudicación de solo rehabilitación.

### 2.5.5 Priorización de los solicitantes y requisitos de ingresos para el reembolso

La opción de reembolso pretende servir principalmente a los hogares con LMI. Los solicitantes que busquen asistencia y que ganen entre el 81 y el 120% del AMI pueden ser elegibles para un reembolso si el Programa determina que el propietario se enfrenta a una situación difícil. Los propietarios que opten por recibir una adjudicación de reembolso únicamente en lugar de una adjudicación de reembolso y rehabilitación serán elegibles para el reembolso independientemente de su condición de LMI, siempre que cumplan los requisitos generales de elegibilidad de ingresos del programa.

### 2.5.6 Monto máximo de adjudicación

El monto máximo de reembolso es de \$70,000.

## 2.6 Asistencia para la reubicación temporal (TRA)

Los solicitantes que participen voluntariamente en el programa pueden ser elegibles para recibir ayuda para reubicarse temporalmente durante las actividades de construcción. La aplicación de la TRA está incluida en los procedimientos de reubicación opcionales de NCORR.

Los inquilinos ubicados en unidades de vivienda que reciben asistencia del Programa están protegidos por la *Ley Uniforme de Reubicación* (URA) y serán reubicados, si es necesario, de acuerdo con la Política de la Ley Uniforme de Reubicación de NCORR.

### 2.6.1 Elegibilidad para el programa

Para ser elegible para la TRA, los solicitantes deben cumplir primero con todos los requisitos de elegibilidad del Programa de Recuperación para Propietarios. Además de los requisitos de elegibilidad para su tipo de estructura, el propietario-ocupante debe estar aprobado y ser elegible para recibir asistencia del Programa de Recuperación para Propietarios como se evidencia en un acuerdo de subvención totalmente ejecutado para la rehabilitación, reconstrucción, reparación de casas prefabricadas (MHU) o reemplazo de MHU y el Programa le exigirá al propietario-ocupante que se mude temporalmente para completar la rehabilitación, elevación, reconstrucción, reemplazo o remediación ambiental, como se evidencia en el aviso para desocupar la vivienda. Los solicitantes que necesiten más tiempo para desocupar la vivienda pueden pedir una prórroga de conformidad con el Procedimiento de reubicación opcional de NCORR.

El Programa ofrece a los participantes un estipendio de reubicación temporal, establecido utilizando el 150% de la tasa actual de Alquiler Justo de Mercado (FMR) establecida por el HUD. Este estipendio se abona directamente al participante para facilitar los gastos necesarios asociados a la reubicación temporal del propietario. Este estipendio no se ofrece simultáneamente con las otras formas de TRA descritas a continuación.

Los gastos no elegibles para el estipendio incluyen los gastos de mudanza y almacenamiento relacionados con la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo. Los participantes también

pueden optar por que su estancia en el hotel sea coordinada y compensada por el Programa o pueden recibir un estipendio para ayudarles con los gastos incurridos durante su desplazamiento temporal.

Para aquellos que no reciban un estipendio, los límites de financiación para partidas individuales, como los límites de las estancias en hoteles y los gastos mensuales, se establecen en el *Procedimiento de reubicación opcional de la NCORR*. Se debe determinar que toda la asistencia de la TRA es necesaria y razonable. Todos los gastos previstos deben ser aprobados por escrito antes de que el solicitante incurra en ellos si solicita el reembolso de los gastos de mudanza o almacenamiento.

En determinados casos, un solicitante puede ser trasladado a una reubicación temporal antes de la construcción. Estos escenarios incluyen viviendas inseguras o inhabitables.

### **2.6.2 Priorización de los solicitantes de la TRA y requisitos de ingresos**

Los hogares con un AMI del 120% o menos son elegibles para la asistencia de la TRA. Los solicitantes con ingresos superiores al 120% del AMI pueden ser elegibles en casos de dificultades.

### **2.6.3 Tope de asistencia del Programa**

La cantidad máxima de TRA que se puede proporcionar es una tarifa razonable por una estancia en un hotel o hasta el 150% del Alquiler Justo de Mercado (FMR), dependiendo de la ayuda proporcionada. Estos límites se encuentran en el Procedimiento de Reubicación Opcional. El tope de TRA es además de los topes del programa de rehabilitación, reconstrucción, elevación, reparación o reemplazo de MHU.

## **2.7 Asistencia del seguro contra inundaciones (FIA)**

El programa de la FIA proporciona ayuda monetaria para cubrir las primas del seguro contra inundaciones por un máximo de 2 años. Este programa se limita a los solicitantes de LMI cuya propiedad se encuentra en la llanura aluvial de 100 años o a las que se inundaron durante el huracán Matthew o el huracán Florence. Los solicitantes que viven en la llanura aluvial de 100 años y reciben cualquier tipo de asistencia en el marco del Programa de recuperación para propietarios deben mantener un seguro contra inundaciones durante la vida de la propiedad. Según el tipo de asistencia y la asegurabilidad de la propiedad, se puede exigir a los solicitantes que deban obtener y mantener un seguro contra inundaciones para demostrar que tienen un seguro tanto al momento en que se preste la asistencia como al finalizar el proyecto.

### **2.7.1 Elegibilidad para el programa**

Para ser elegibles para la FIA, los solicitantes deben cumplir primero con todos los requisitos de elegibilidad relacionados con las actividades de la asistencia de rehabilitación, reconstrucción o reparación/reemplazo de MHU, el que corresponda. Además de los requisitos de elegibilidad para el Programa:

- El propietario-ocupante debe calificar como LMI;
- La propiedad debe estar ubicada en la llanura aluvial de 100 años o haber sufrido daños por inundación y ser asegurable;
- Si un solicitante no ocupa la casa como su residencia principal durante el plazo de la prima del seguro, se le pedirá que devuelva al Programa una parte prorrateada de la adjudicación de la FIA. Los solicitantes que se trasladen a otra residencia principal durante el período de vigencia de la FIA deben notificar a NCORR y devolver un monto calculado en función de la parte restante de la póliza de seguro.
- De acuerdo con su Acuerdo de subvención del Programa de rehabilitación, reconstrucción o reparación/reemplazo de MHU, los solicitantes deben acordar mantener un seguro contra inundaciones durante la vida de la propiedad y notificar a los dueños subsiguientes de este requisito; y

En el caso de todas las propiedades situadas en una llanura aluvial de 100 años que reciben asistencia, los solicitantes que deban mantener un seguro contra inundaciones como condición para recibir asistencia federal previa deben presentar al Programa un comprobante del seguro contra inundaciones como requisito previo a la firma del acuerdo de subvención y nuevamente al finalizar el proyecto. A los proyectos de reconstrucción no se les exigirá que presenten un comprobante del seguro como requisito previo a la firma del acuerdo de subvención, pero sí se les exigirá que la presenten al finalizar el proyecto

### **2.7.2 Priorización de los solicitantes de la FIA y requisitos de ingresos**

La ayuda de la FIA se limita a los hogares con LMI.

### **2.7.3 Gastos elegibles**

Para recibir la FIA, los solicitantes tienen tres opciones:

- Si el solicitante ya ha obtenido un seguro contra inundaciones para la propiedad, puede proporcionar al Programa una copia de la factura de la prima del seguro contra inundaciones y de la póliza de seguro contra inundaciones actualmente en vigor para que la revise el Programa. Para que se le reembolse, la póliza debe estar al día y proporcionar una cobertura suficiente para la dirección de la propiedad.
- Los solicitantes que actualmente no tienen seguro contra inundaciones pueden obtener una cotización de su agente de seguros que cumpla con los requisitos del programa. En estos casos, la prima se pagará directamente al agente de seguros.
- El Programa puede acordar la participación en NFIP Direct con un asegurador independiente con licencia y proporcionar un seguro contra inundaciones directamente al solicitante, con su consentimiento.

### 2.7.4 Tope del Programa

El monto máximo de la FIA es de \$2,000 para el seguro contra inundaciones por un período de hasta dos años. Esta ayuda debe ser como mínimo igual a la menor de las adjudicaciones de la subvención o al monto máximo disponible para la estructura en el marco del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones. Los solicitantes con primas de seguro contra inundaciones que superen el límite del programa serán responsables de pagar la diferencia.

## 2.8 Procedimientos de verificación de ingresos

Para verificar la elegibilidad de los ingresos de los solicitantes de todos los HRP, el Programa utilizará el método del formulario 1040 del IRS, de manera similar a la *Guía técnica para determinar los ingresos y las asignaciones del Programa HOME* (tercera edición, enero de 2005). El método de cálculo de los ingresos del formulario 1040 del IRS se suele denominar método de Ingresos brutos ajustados (AGI).

### 2.8.1 Definición del método 1040

Los ciudadanos de los Estados Unidos y los extranjeros residentes, excepto aquellos con ingresos brutos que estén por debajo de un cierto nivel, deben presentar una declaración de impuestos sobre la renta al Servicio de Impuestos Internos (IRS) cada año. La declaración de impuestos se conoce oficialmente como el Formulario 1040 del IRS. La definición de ingreso bruto ajustado (AGI) se basa en este formulario, también conocido como “el formulario largo”.

El AGI aparece en el formulario de impuestos 1040 y es la cifra en dólares que se utiliza para determinar la elegibilidad de ingresos del hogar de un solicitante para participar en los programas de CDBG-DR de NCORR.

La determinación de los ingresos del programa CDBG es similar al método utilizado por el Programa HOME del HUD. Sin embargo, los Programas CDBG utilizan la definición de ingresos anuales del IRS de forma diferente a las determinaciones de ingresos de HOME:

- CDBG no requiere el uso del formulario largo. Puede admitirse otra documentación con los ingresos brutos ajustados, como una declaración de impuestos estatal o el formulario 1040.
  - En lugar de una declaración de la renta, puede admitirse otra documentación sobre los ingresos, como un formulario 1099 u otra documentación. Estos requisitos alternativos se encuentran en la sección 2.8.4.
- CDBG permite declaraciones de impuestos como comprobante de ingresos.
- La documentación para la calificación de ingresos para CDBG puede tener una antigüedad de hasta 12 meses.

NCORR requiere una recertificación de ingresos cada 12 meses, como lo acepta CDBG, en lugar de cada 6 meses como lo requiere el programa HOME. La recertificación de los ingresos se

consigue mediante el uso de la documentación proporcionada durante las determinaciones iniciales de elegibilidad y cualquier otra documentación más reciente proporcionada, emparejada con la declaración del solicitante de que esos ingresos calculados previamente siguen siendo ciertos y correctos cuando firmen el Acuerdo de subvención para propietarios (HOGA).

La NCORR acepta información fiscal sin firmar, como una declaración de impuestos 1040, siempre que el solicitante confirme que la declaración de impuestos se presentó electrónicamente.

## 2.8.2 Verificación de los ingresos

NCORR permitirá varias formas de documentación para verificar los ingresos brutos ajustados (AGI), incluyendo el uso del formulario más actual del IRS 1040, como el 1040-SR o el 1040-A, una declaración de impuestos del estado de Carolina del Norte (comúnmente conocida como D-400 o similar), una transcripción de la declaración de impuestos del IRS y otros documentos que incluyan un cálculo de los AGI. En el cálculo de los ingresos se utilizarán los límites de ingresos del HUD para el año en que se calculen los ingresos. Estos límites de ingresos permanecerán en vigor hasta que el HUD emita los límites de ingresos para el año siguiente. Si un solicitante ya ha completado una determinación de ingresos antes de que se publiquen los nuevos límites de ingresos del HUD, entonces la determinación de ingresos se mantendrá en el año de ingresos en que se haga la determinación.

Si un solicitante está todavía en el proceso de proporcionar documentación para una determinación de ingresos pero la documentación no está completa, o no se ha tomado una determinación de ingresos al momento de cambiar los límites de ingresos, entonces se evaluará al solicitante siguiendo los nuevos límites del HUD.

Los ajustes de la verificación de ingresos pueden producirse en cualquier momento debido a acontecimientos importantes de la vida, como la pérdida de un empleo o la muerte de un familiar.

Al presentar la declaración de impuestos 1040 del IRS del año anterior, cada hogar deberá certificar que sus ingresos anuales actuales son sustancialmente similares a los reflejados en el documento.

A los efectos de esta política, los ingresos del hogar deben estar todavía dentro del 20 por ciento de los ingresos declarados en el formulario de impuestos 1040. Si los ingresos del solicitante han cambiado en más de un 20 por ciento desde la última declaración de impuestos, el Programa seguirá el mismo proceso para determinar los ingresos del hogar como se indica a continuación para las personas que carecen del formulario 1040.

El Programa no acepta una certificación de cero ingresos si hay un solo miembro de la unidad familiar o si la certificación de cero ingresos es la única documentación de ingresos aportada. El

programa no exige este formulario, pero sigue siendo aceptable si hay varios ocupantes adultos en el hogar y algunos de ellos no perciben ingresos y desean certificarlo.

### 2.8.3 Tamaño del hogar

Para determinar el tamaño de un hogar a los efectos de informar sobre los ingresos como parte de este Programa, el HUD considera que todas las personas que viven en la misma casa, pero que no son inquilinos, son miembros del hogar. Los miembros del hogar pueden ser una sola familia, una persona que vive sola, dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas no relacionadas que comparten la misma casa. Para determinar la elegibilidad de los ingresos, se deben proporcionar los ingresos de cada persona del hogar que tenga 18 años o más. En caso de duda sobre los ingresos que deben incluirse en los ingresos anuales del hogar, prevalecerán las guías del IRS.

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

### 2.8.4 Método de cálculo de los ingresos del hogar

En todos los casos en que el solicitante presenta o puede presentar una declaración de impuestos 1040, se utiliza el módulo de la calculadora de ingresos de Salesforce para determinar el ingreso del hogar. Este módulo imita el método de la calculadora de ingresos del HUD 1040. El Ingreso bruto ajustado (AGI) aparece en el formulario de impuestos 1040 y es la cifra en dólares que se utiliza para determinar los ingresos del hogar.

Si no existe un formulario de impuestos 1040 para uno o todos los miembros del hogar y se han agotado todos los esfuerzos para obtener la declaración de impuestos, la NCORR utilizará alternativamente una prueba aceptable de ingresos. Se requiere otra documentación de todas las personas mayores de 18 años que vivan en el hogar cuando la declaración de impuestos u otro documento del IRS no las incluya.

El Programa puede ayudar a un solicitante a reunir información para determinar los ingresos del hogar, incluyendo el uso de herramientas de terceros o acuerdos de intercambio de datos para verificar los ingresos.

Los siguientes tipos de documentación son ejemplos de documentación de ingresos aceptables:

- Talones de pago actuales y consecutivos de 3 meses. El número de nóminas necesarias para justificar 3 meses varía en función del calendario salarial. Por ejemplo, un adulto al que se le pague quincenalmente tendrá que presentar seis nóminas.

- Declaración de jubilación o pensión que muestre el monto bruto mensual o anual.
- Declaración de Seguridad Social o 1099.
- Declaración de ingresos por discapacidad.
- Declaración del beneficio por desempleo o carta de despido del empleador más reciente.
- Pruebas de beneficios o elegibilidad de otros programas condicionados al nivel de ingresos, como el Programa de Asistencia Suplementaria para Nutrición (SNAP).

### 3.0 Verificación de duplicación de beneficios

De conformidad con la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias, (42 U.S.C. §5121 - 5207), los solicitantes deberán revelar toda la asistencia financiera para desastres que le hayan adjudicado y/o recibido en respuesta a los daños relacionados con la tormenta que tuvieron, incluyendo las siguientes fuentes:

- FEMA
- NFIP y ICC
- SBA
- Seguros privados
- Organizaciones privadas o sin fines de lucro o donaciones
- Financiación de la *Ley de Recuperación de Desastres* (DRA)
- Otros programas estatales, locales o federales

Más concretamente, las siguientes son fuentes de financiación de la asistencia prestada por daños estructurales, reparación de pérdidas, reubicación y otra asistencia en caso de desastre que se consideran una duplicación de beneficios y, en virtud de la legislación federal, deben tenerse en cuenta antes de que se preste cualquier otra asistencia federal.

### 3.1 Evento calificado

El Programa de Recuperación para Propietarios se financia con dos asignaciones distintas: una asignación de CDBG-DR para la recuperación del huracán Matthew (Leyes públicas 114-245 y 115-31) y una asignación de CDBG-DR para la recuperación del huracán Florence (Leyes públicas 115-254 y 116-20). De acuerdo con 42 U.S.C. §5155, NCORR ha instituido una política por la cual “ninguna persona, empresa u otra entidad recibirá tal asistencia con respecto a cualquier parte de dicha pérdida que haya recibido asistencia financiera bajo cualquier otro programa o de un seguro o cualquier otra fuente”. El evento calificado es el desastre al que el Programa vincula la pérdida del solicitante y la fuente de asistencia duplicada se revisa en ese contexto. En el caso de los solicitantes que no recibieron fondos para ninguno de los dos eventos, el programa tendrá en cuenta la designación de condados MID y la declaración de tormenta de cada condado.

Los solicitantes que soliciten asistencia en la reapertura de solicitudes en 2020 solicitarán financiación para la recuperación de un único evento calificado, como se indica en los materiales de la solicitud presentados al programa. La asistencia recibida para recuperarse del huracán Matthew se compara con la adjudicación de CDBG-DR para recuperarse del huracán Matthew, como se indica a continuación. La asistencia recibida para recuperarse del huracán Florence se compara con la adjudicación de CDBG-DR para recuperarse del huracán Florence, como se indica a continuación. La asistencia recibida para recuperarse de un evento calificado

diferente del que se ha establecido que el solicitante se está recuperando se considera no duplicada y no se incluye en el cálculo de DOB.

El Programa determina el evento calificado para el cual el solicitante puede demostrar su vinculación. Es posible que los solicitantes tengan que presentar documentación adicional para determinar qué tormenta es el evento calificado para su solicitud de asistencia. En algunos casos, no se puede documentar la vinculación con el desastre para el que el solicitante solicitó asistencia.

NCORR ha recibido exenciones específicas sobre el uso de los fondos de subvención para las actividades situadas en las zonas MID para los huracanes Matthew y Florence, y la determinación sobre qué fondos de subvención utilizar para cada actividad individual financiada en la zona MID es una decisión administrativa tomada por el personal de NCORR y no se basa únicamente en la vinculación con el evento calificado.

### 3.2 Asistencia Individual (IA) de la FEMA

El Programa determinará y verificará la IA de la FEMA para el evento calificado a través de la base de datos NEMIS de la FEMA. Si el Programa no puede verificar el monto de IA de la FEMA a través de la base de datos NEMIS de FEMA, utilizará el monto de pago que indicó el solicitante cuando presentó la solicitud. Si un solicitante puede proporcionar documentación que demuestre que el monto de IA de la FEMA que indica la base de datos NEMIS de la FEMA incluye montos no pagados para cubrir la pérdida estructural, el Programa utilizará la documentación proporcionada por el solicitante para ajustar el monto de pago de la IA de la FEMA. La documentación proporcionada por el solicitante debe provenir de la FEMA.

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

El Programa recogerá la información del seguro contra inundaciones del NFIP y del pago del ICC del solicitante a través del proceso de solicitud del evento calificado. Además, el Programa trabajará directamente con el NFIP para verificar la información proporcionada por el solicitante.

Excepción: Los ingresos de seguros tomados por una compañía hipotecaria como pago forzoso de la hipoteca u otra situación demostrada por el solicitante en la que no hayan tenido acceso a los fondos para la recuperación no se contarán como una duplicación de beneficios, siempre que la documentación de la compañía hipotecaria demuestre que el pago fue involuntario. El solicitante deberá presentar documentación de respaldo que demuestre que el pago de la hipoteca fue involuntario, y el Programa intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del solicitante. El pago *voluntario* de la hipoteca con los ingresos del seguro es una duplicación de beneficios que se descontará de la adjudicación del solicitante.

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

El 20 de junio de 2019, el HUD publicó dos avisos del FR: 84 FR 28836 (junio de 2019, Aviso de duplicación de beneficios, en adelante referido como "Aviso de DOB") y 84 FR 28848 (junio de 2019, Aviso de implementación de duplicación de beneficios, en adelante referido como "Aviso de implementación de DOB"). Las siguientes políticas se aplicarán al Programa de Recuperación para Propietarios que incluye la reconstrucción, la rehabilitación y el reemplazo de MHU. Sección V.B Préstamos subvencionados de 84 FR 28836 - 20 de junio de 2019, proporcionó orientación sobre cómo tratar a los préstamos subvencionados en el análisis de la duplicación de beneficios como se indica a continuación: "El monto total de un préstamo subvencionado a disposición del solicitante para el mismo propósito que la asistencia de CDBG-DR es una asistencia que debe incluirse en el cálculo de DOB, a menos que se aplique una de las excepciones de la Sección V.B.2, incluida la excepción de V.b.2 (iii) autorizada en las enmiendas de la DRRR 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 cumplirá con todas las partes del Aviso del Registro Federal sobre el tratamiento de los préstamos rechazados, cancelados y activos con fondos desembolsados y no desembolsados, tal como se establece en el Aviso de DOB.

### 3.4.1 Préstamos de la SBA 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 rechazados por el solicitante, lo que significa que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir el dinero del mismo. NCORR no considerará a los préstamos declinados como DOB. El Programa solicitará documentación para el préstamo declinado solo si la información recibida del tercero (SBA, FEMA, 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.

### 3.4.2 Préstamos cancelados

Los préstamos cancelados son préstamos (o partes de préstamos) que fueron aceptados inicialmente para un evento calificado, pero que por diversas razones, como la expiración de las condiciones de compromiso del préstamo o que el préstamo haya sido retirado, la totalidad o una parte del préstamo no fue desembolsado y ya no está a disposición del solicitante o el prestatario solicitó la cancelación. 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:

- Un comunicado por escrito del prestamista confirmando que el préstamo ha sido cancelado y que los montos no desembolsados ya no están disponibles para el solicitante, O BIEN
- Un acuerdo legalmente vinculante entre el Programa y el solicitante que indique que el solicitante se compromete a no tomar medidas para restablecer el préstamo o retirar ningún monto en el futuro.

En el caso de que el solicitante haya cancelado el préstamo pero aún no haya pasado el período de disponibilidad, se le pedirá al solicitante que firme la Declaración jurada de préstamo subvencionado. Al firmar esta declaración jurada, el solicitante certifica que no tomará medidas para restablecer el préstamo o retirar más fondos; y que entiende que está sujeto a un análisis de DOB una vez que haya pasado el período de disponibilidad, lo que podría afectar el monto de la adjudicación. Además, la declaración jurada contendrá el siguiente texto: “Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S. C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729”.

Sin uno de los documentos enumerados anteriormente, toda parte aprobada pero no desembolsada de un préstamo subvencionado debe ser incluida en el cálculo de DOB de la asistencia total, a menos que se aplique otra excepción.

Para todos los préstamos cancelados de la SBA, el Programa enviará la Declaración jurada de préstamo subvencionado declinado o cancelado a la SBA 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 de acuerdo con la Parte 3.4.3 que figura a continuación. Como en el caso de los préstamos declinados, las adjudicaciones con préstamos subvencionados cancelados tendrán una nueva verificación de DOB al cierre del proyecto.

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

Un préstamo subvencionado no es una duplicación de beneficios prohibida en virtud de la Sección 312(b)(4)(C) de la Ley Stafford, enmendada por la sección 1210 de la DRRRA, siempre que toda la asistencia federal se utilice para cubrir las pérdidas sufridas como consecuencia de un desastre o emergencia grave (evento calificado). Como parte del análisis de DOB, el Programa excluirá los montos de préstamos desembolsados en el cálculo de la adjudicación, 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 3.7 Asistencia no duplicada.

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 ReBuild NC, y que entiende que los fondos retirados estarán sujetos a un análisis de DOB que puede afectar el monto de la adjudicación. Además, la Declaración jurada de préstamo subvencionado se presentará a la SBA u otro prestamista, en la que se declara que el solicitante ha aceptado pedir permiso para retirar más fondos del Programa ReBuild antes de proceder.

El Programa revisará las adjudicaciones calculadas previamente para los solicitantes con asistencia de préstamos subvencionados no desembolsados de la SBA u otras fuentes para proporcionar asistencia adicional de CDBG-DR. El monto de cualquier asistencia adicional del Programa se basará en un análisis de DOB actualizado que excluye los montos de préstamos aceptados pero no desembolsados de la asistencia total, según las secciones 3.4.1 y 3.4.2 anteriores, al calcular las adjudicaciones máximas de CDBG-DR. El Programa evaluará, caso por caso, los préstamos que permanezcan abiertos para actividades no duplicadas. En los casos en que el monto del préstamo no desembolsado se destine a actividades potencialmente repetitivas, el Programa notificará al prestamista (SBA u otro) y obtendrá un acuerdo por escrito del solicitante de que éste no hará extracciones adicionales del préstamo subvencionado sin la aprobación del Programa. Los topes de financiación del Programa aplicables siguen en vigor para cualquier cambio en el monto de la adjudicación que se realice en virtud de esta orientación. El Programa volverá a verificar todas las DOB al cierre del proyecto.

#### **3.4.4 Reembolso de préstamos subvencionados**

El Programa de Recuperación para Propietarios no ofrece reembolso de préstamos subvencionados a los solicitantes que participan en el Programa. Los montos de préstamos subvencionados que cumplan satisfactoriamente los criterios de excepción descritos en las secciones 3.4.1 a 3.4.3. anteriores no se considerarán una duplicación y, por lo tanto, no será necesario que el solicitante contribuya a un pago de depósito en garantía o que haga cualquier otro pago para ejecutar el alcance del trabajo aprobado del Programa de Recuperación para Propietarios.

Si los préstamos subvencionados contribuyen a un cálculo de DOB que incluye otras formas de asistencia (como la IA de la FEMA, el seguro de vivienda, las reclamaciones del NFIP, etc.), se puede pagar un reembolso superior a esas otras asistencias recibidas, pero sin incluir el monto del préstamo subvencionado.

#### **3.4.5 Implementación de la nueva orientación de DOB**

El Programa recalculará las adjudicaciones que se hayan completado antes de la implementación de la nueva política de DOB y emitirá nuevas cartas de adjudicación según corresponda, sujeto a todos los topes del Programa. El Programa se pondrá en contacto con los solicitantes con préstamos de la SBA y solicitará información sobre si se utilizó asistencia

federal para una pérdida relacionada con un desastre. Los fondos utilizados para una pérdida relacionada con un desastre no se considerarán duplicados.

### 3.5 Seguros privados

Todos los seguros de propiedad o de accidentes, incluidos los montos de inundación y asentamiento por pérdida de viviendas relacionados con el evento calificado, se deducen de la adjudicación de asistencia financiera del solicitante si su uso no es justificado por el solicitante. NCORR puede verificar los seguros recibidos a través de fuentes de terceros, como por ejemplo directamente de un proveedor de seguros, si es posible. Los pagos del seguro privado por el contenido u otros gastos no duplicados no se deducen de la adjudicación del solicitante. 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.

Excepción: Los ingresos de seguros tomados por una compañía hipotecaria como pago forzoso de la hipoteca no se contarán como duplicación de beneficios, siempre que el solicitante proporcione la documentación adecuada. El solicitante deberá presentar documentación de respaldo que demuestre que el pago de la hipoteca fue involuntario, y el Programa intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del solicitante. El pago *voluntario* de la hipoteca con los ingresos del seguro es una duplicación de beneficios que se descontará de la adjudicación del solicitante.

### 3.6 Otra asistencia

La asistencia recibida con el mismo propósito de una subvención del Programa de Recuperación para Propietarios para el evento calificado, como la financiación proporcionada por una entidad sin fines de lucro para ayudar a los solicitantes a reconstruir su casa, debe ser informada por los solicitantes a través del proceso de solicitud y debe ser contabilizada y verificada por el Programa. Además, el solicitante debe presentar documentación de respaldo relacionada con otras fuentes de financiación duplicadas, que el Programa debe verificar y aplicar como duplicación de beneficios.

### 3.7 Asistencia no duplicada

No siempre que se reciban fondos de otras fuentes se considerarán una duplicación de beneficios. Si el Programa no puede hacer esta determinación con la documentación disponible, se le puede pedir al solicitante que proporcione documentación para apoyar esta determinación.

A continuación presentamos algunos ejemplos de asistencia no duplicada:

- Fondos proporcionados para el evento calificado pero utilizados para un propósito elegible diferente.

- Por ejemplo, la asistencia de vivienda temporal o refugio inmediatamente después de la tormenta no sería una duplicación de la asistencia para reubicación temporal recibida en una fecha futura para la reubicación que resulta de las actividades de rehabilitación o reconstrucción (TRA).
- Fondos recibidos para una declaración de desastre diferente al evento calificado.
  - Por ejemplo, seguro de vivienda recibido para la recuperación del huracán Matthew cuando el solicitante ha solicitado asistencia para la recuperación del huracán Florence.
- Fondos no disponibles para el solicitante.
  - Por ejemplo, cuando los fondos del seguro recibidos deben utilizarse para un pago de hipoteca forzoso basado en los términos de la hipoteca.
- Fondos recibidos de un préstamo privado y no garantizados por la SBA.
  - Si dichos fondos están relacionados con la reparación de la propiedad, la institución prestamista puede exigir que los préstamos se paguen al momento del acuerdo de subvención.
- Fondos recibidos de la SBA u otro préstamo subvencionado que cumplan los criterios de excepción de las Secciones 3.4.1 a 3.4.3. anteriores.
- Activos o líneas de crédito a disposición del solicitante.
  - Por ejemplo, las cuentas de cheques o de ahorro y las acciones no son duplicadas.
- Fondos recibidos para reparación que ya han sido utilizados para reparar la casa.
  - Por ejemplo, reparaciones realizadas con los fondos recibidos que han sido verificados en el cálculo de la DRV.

### 3.8 Verificación de la duplicación de beneficios

Para cumplir con la prohibición federal contra la duplicación de beneficios por desastre, el Programa:

- Determinará las necesidades no satisfechas de un solicitante antes de concederle la asistencia; Un solicitante debe tener una necesidad insatisfecha antes de que se le ofrezca cualquier adjudicación; y
- Verificará todas las fuentes de asistencia para desastres recibidas por el solicitante mediante la realización de una verificación externa, según corresponda; y
- Se asegurará de que los beneficiarios firmen un acuerdo de subrogación para reembolsar la asistencia duplicada si más adelante reciben otra asistencia para desastres con el mismo propósito.

Para cumplir con los requisitos del HUD y verificar todos los fondos potencialmente duplicados, el Programa obtendrá la mejor y más reciente información disponible de duplicación de beneficios antes de proporcionar asistencia a un solicitante. Durante la admisión, se pedirá a los solicitantes que proporcionen toda la documentación relacionada con otras fuentes de financiación para el evento calificado y los montos de asistencia proporcionada. Durante este proceso, los solicitantes también deben firmar el formulario de *Consentimiento para divulgar información de CDBG-DR*, que permite al Programa realizar una verificación externa de la información y documentación proporcionada por el solicitante.

Una vez que se recoja la información proporcionada por el solicitante, se verificará la duplicación de beneficios como se describe en los Procedimientos operativos estándar de Verificación de beneficios (VOB). Toda la documentación de duplicación de beneficios se cargará en el sistema de registro del Programa (Salesforce). Los montos verificados de duplicación de beneficios luego se utilizarán en el cálculo de la adjudicación del solicitante.

## 3.9 Contribución de los fondos de la DOB

### 3.9.1 Fondos en garantía

Si se determina que un solicitante recibió asistencia duplicada para su alcance del trabajo del Programa de Recuperación para Propietarios que no se ha contabilizado, el solicitante debe proporcionar a NCORR fondos en garantía para ser utilizados en el proyecto aprobado. Los fondos deben proporcionarse al momento de la firma del acuerdo de subvención o antes en forma de cheque de caja o giro postal por la totalidad del importe del depósito en garantía y se depositarán en una cuenta gestionada por el Estado. Como la casa del solicitante recibe asistencia a través del Programa, los fondos en garantía se utilizarán para pagar al contratista de construcción antes de que se paguen los fondos del Programa. Cuando los fondos de la cuenta del Estado se hayan desembolsado en su totalidad, recién en ese momento se desembolsará el monto de la subvención.

También se puede exigir a un solicitante que deposite fondos en una cuenta del Estado si el costo de su proyecto de rehabilitación, reconstrucción o sustitución supera los topes máximos aplicables del Programa. Los mismos procedimientos de depósito y retiro de fondos descritos anteriormente se aplican a los fondos en garantía debido a los topes del Programa.

#### 3.9.1.1 Crédito para el depósito en garantía

Una vez determinado la cantidad del depósito en garantía exigido al solicitante, este podrá pagarlo directamente. Los solicitantes que participan en las vías de reconstrucción del Programa de Recuperación para Propietarios pueden ser elegibles cambiar la selección de su plano de reconstrucción por una estructura más pequeña a cambio de un crédito para el requisito de depósito en garantía del solicitante en función de la reducción resultante del costo del proyecto. *Este cambio no permite el reembolso al solicitante de la diferencia acreditada al depósito en garantía.* La selección alternativa debe seguir siendo satisfactoria para alojar al solicitante y es completamente voluntaria. El personal del Programa proporcionará una

selección de alternativas adecuadas para que el participante del Programa de Reconstrucción elija, si el solicitante desea recibir un crédito para el depósito en garantía.

Para las reconstrucciones, el monto del crédito para el depósito en garantía es equivalente al tope de un valor en dólar por pie cuadrado multiplicado por la diferencia en pies cuadrados del plano que mejor se ajuste a los pies cuadrados preexistentes del solicitante y a la composición del hogar (cantidad de camas y baños) en comparación con la selección final del plano.

### 3.9.2 Préstamos subvencionados

En lugar de proporcionar un pago en garantía, el Programa puede ofrecer un préstamo subvencionado por el monto de la DOB que debe el solicitante. Estos préstamos subvencionados (a veces denominados pagarés) son condonables en función de las condiciones incluidas en el pagaré. Estas condiciones y otros términos de cada pagaré están incluidos en el pagaré ejecutado por el solicitante. Los préstamos subvencionados deben aplicarse a los costos de recuperación y solo deben concederse a personas que hayan utilizado sus fondos no contabilizados para un fin de recuperación tras el desastre. Para más información sobre estos préstamos, consulte la Sección 5.9. Los préstamos dejarán de estar disponibles después del 5 de octubre de 2023 de acuerdo con las disposiciones de extinción de la Ley de Reforma de Recuperación de Desastres (DRRA) relativas a los préstamos subvencionados. Los préstamos ejecutados con anterioridad seguirán siendo respetados.

## 3.10 Daños posteriores a la casa del solicitante

La orientación del HUD publicada en 76 FR 71060 (16 de noviembre de 2011) y perfeccionada en 84 FR 28844 (20 de junio de 2019) reconoce que la recuperación a largo plazo puede ser un proceso prolongado y que las necesidades de recuperación de un desastre de un solicitante pueden cambiar en diferentes momentos y después de los impactos de un desastre posterior. Un cambio posterior en las circunstancias de un solicitante, como daños adicionales resultantes de otro huracán o tormenta, puede afectar la necesidad no satisfecha de un solicitante y el cálculo de la adjudicación. Sobre la base de esta orientación, es posible proporcionar a los solicitantes asistencia adicional para los daños de un desastre o evento posterior si se cumplen las siguientes condiciones:

- El solicitante puede demostrar la vinculación con el evento calificado (es decir, el huracán Matthew o Florence);
- El solicitante puede demostrar los daños subsiguientes relacionados con un evento posterior; y
- El daño posterior y la reevaluación de las necesidades no satisfechas se producen antes de que se haya satisfecho plenamente la necesidad inicial para la que se concedió la asistencia (por ejemplo, antes de que se repare totalmente la propiedad).

- Por ejemplo, los actuales participantes en los programas de CDBG-DR sujetos a otro desastre durante el período de recuperación.

Obsérvese que esta condición no se aplica a los solicitantes que se recuperan de tanto el huracán Matthew como el huracán Florence, que se financian con asignaciones separadas de CDBG-DR y para los que un solicitante solicita específicamente financiación relacionada con uno de esos dos desastres. En cambio, esto se aplica cuando un solicitante busca actualmente asistencia de CDBG-DR y se encuentra en medio de un esfuerzo de recuperación financiado por CDBG-DR cuando sus necesidades de recuperación no satisfechas cambian. A continuación se presenta un ejemplo de la aplicación de las políticas del Programa en relación con daños posteriores y el análisis de duplicación de beneficios.

### 3.11 Ejemplos de DOB

#### 3.11.1 Solicitante del huracán Matthew, afectado solo por el huracán Matthew

En este caso, el solicitante solicitó y recibió asistencia solo para un desastre calificado.

Nro. de paso	Descripción	Cantidad
1	Identificar la necesidad total del solicitante calculada en un momento dado	
	<b>Costo estimado de la reparación (ECR)</b>	<b>\$60,000</b>
2	Identificar la asistencia total disponible	
	Seguro para la pérdida de contenidos por el huracán Matthew	\$5,000
	Seguro para los daños a la casa por el huracán Matthew	\$25,000
	Asistencia de la FEMA recibida por el huracán Matthew	\$15,000
	<b>Asistencia total</b>	<b>\$45,000</b>
3	Identificar el monto a excluir como asistencia no duplicada (montos utilizados para un propósito diferente, o el mismo propósito, diferente uso permitido)	
	Seguro para la pérdida de contenidos por el huracán Matthew (no cubierto por los programas de CDBG-DR, es decir, un propósito diferente)	\$5,000
	Sustentado a través de una inspección de verificación de reparación de daños (DRV) (mismo propósito, diferente uso permitido)	\$25,000
	<b>Total de exclusiones no duplicativas</b>	<b>\$30,000</b>
4	Identificar el monto total de DOB (Asistencia total menos las exclusiones no duplicadas)	
	<b>Cantidad total de DOB</b>	<b>\$15,000</b>
5	Calcular la adjudicación máxima	
	<b>Asignación máxima</b>	<b>\$45,000</b>
6	Tope del Programa (si corresponde)	
	<b>Tope del Programa</b>	<b>\$70,000</b>
7	Adjudicación final (Tope del programa = Adjudicación final si la adjudicación máxima es igual o mayor al tope del programa)	
	<b>Adjudicación final</b>	<b>\$45,000</b>

#### 3.11.2 Solicitante del huracán Florence, afectado por el huracán Matthew y Florence

En este caso, el solicitante solicitó asistencia para el huracán Florence y es elegible para recibir fondos del programa de CDBG-DR del huracán Florence. La asistencia recibida del huracán Matthew no se considera duplicada, ya que se trata de una pérdida diferente por un evento calificado diferente para el cual el solicitante no solicita asistencia.

Nro. de paso	Descripción	Cantidad
1	Identificar la necesidad total del solicitante calculada en un momento dado	
	<b>Costo estimado de la reparación (ECR)</b>	<b>\$20,000</b>
2	Identificar la asistencia total disponible	
	Seguro para la pérdida de contenidos por el huracán Matthew	\$5,000
	Seguro para los daños a la casa por el huracán Matthew	\$25,000
	Asistencia de la FEMA recibida para el huracán Florence	\$15,000
	<b>Asistencia total</b>	<b>\$45,000</b>
3	Identificar el monto a excluir como asistencia no duplicada (montos utilizados para un propósito diferente, o el mismo propósito, diferente uso permitido)	
	Seguro para la pérdida de contenidos por el huracán Matthew (evento calificado diferente y excluido como fondos para un propósito diferente)	\$5,000
	Seguro para los daños a la casa por el huracán Matthew (diferente evento calificado, por lo tanto diferente propósito)	\$25,000
	Sustentado a través de una inspección de verificación de reparación de daños (DRV) después de Florence (diferente uso permitido)	\$10,000
	<b>Total de exclusiones no duplicativas</b>	<b>\$40,000</b>
4	Identificar el monto total de DOB (Asistencia total menos las exclusiones no duplicadas)	
	<b>Total de DOB</b>	<b>\$5,000</b>
5	Calcular la adjudicación máxima (costo estimado de la reparación menos el importe total de la DOB)	
	<b>Asignación máxima</b>	<b>\$15,000</b>
6	Tope del Programa (si corresponde)	
	<b>Tope del Programa</b>	<b>\$20,000</b>
7	Adjudicación final (Tope del programa = Adjudicación final si la adjudicación máxima es igual o mayor al tope del programa)	
	<b>Adjudicación final</b>	<b>\$15,000</b>

### **3.11.3 Solicitante del huracán Florence, afectado por un futuro desastre**

En este ejemplo, el solicitante solicitó la asistencia del huracán Florence y se estaba recuperando activamente en el programa de CDBG-DR cuando ocurrió el desastre. Las necesidades no satisfechas cambian después del desastre, y si se recibieran fondos para recuperarse después del desastre, éstos también podrían duplicar los fondos del huracán Florence.

Nro. de paso	Descripción	Cantidad
1	Identificar la necesidad total del solicitante calculada en un momento dado	
	<b>Costo estimado de la reparación (ECR)</b>	<b>\$20,000</b>
2	Identificar la asistencia total disponible	
	Seguro para la pérdida de contenidos por el huracán Florence	\$5,000
	Seguro para los daños a la casa por el huracán Florence	\$25,000
	Asistencia de la FEMA recibida para el huracán Florence	\$15,000
	<b>Asistencia total</b>	<b>\$45,000</b>
3	Identificar el monto a excluir como asistencia no duplicada (montos utilizados para un propósito diferente, o el mismo propósito, diferente uso permitido)	
	Seguro para la pérdida de contenidos por el huracán Florence (propósito diferente)	\$5,000
	Sustentado a través de una inspección de verificación de reparación de daños (DRV) después de Florence (diferente uso permitido)	\$35,000
	<b>Total de exclusiones no duplicativas</b>	<b>\$40,000</b>
4	Identificar el monto total de DOB (Asistencia total menos las exclusiones no duplicadas)	
	<b>Total de DOB</b>	<b>\$5,000</b>
5	Calcular la adjudicación máxima (costo estimado de la reparación menos el importe total de la DOB)	
	<b>Asignación máxima</b>	<b>\$15,000</b>
6	Tope del Programa (si corresponde)	
	<b>Tope del Programa</b>	<b>\$20,000</b>
7	<b>Necesidad adicional no satisfecha demostrada:</b> Una nueva inspección de daños revela \$5,000 en nuevos daños a reparar.	
	<b>Necesidades insatisfechas adicionales</b>	<b>\$5,000</b>
	Calcular la adjudicación máxima revisada (adjudicación máxima más necesidad adicional no satisfecha)	
	<b>Adjudicación revisada</b>	<b>\$20,000</b>
8	Tope del Programa (si corresponde)	
	<b>Tope del Programa</b>	<b>\$20,000</b>
	Adjudicación final (Tope del programa = Adjudicación final si la adjudicación máxima revisada es igual o mayor al tope del programa)	
	<b>Adjudicación final</b> La nueva adjudicación final incluye el monto de la reparación necesaria después del nuevo desastre	<b>\$20,000</b>

### 3.12 Acuerdos de subvención

Todos los solicitantes que reciban asistencia deberán firmar un acuerdo de subvención que incluya un texto que indique que se prohíbe la recepción de asistencia duplicada. El acuerdo de subvención contiene una cláusula de subrogación que otorga al Programa el derecho a cobrar cualquier pago duplicado que se reciba después de que se haga una subvención. Como parte de este acuerdo, los solicitantes deben aceptar que informarán la recepción de beneficios por correo electrónico o por teléfono en el plazo de un mes a partir de la recepción de los ingresos y/o beneficios adicionales. Si el solicitante no informa sobre los ingresos adicionales del seguro u otros beneficios por desastre, NCORR puede exigir el reembolso inmediato de la totalidad del monto de subvención proporcionado por NCORR.

Los beneficiarios de la asistencia deben informar de cualquier asistencia relacionada con daños en el hogar que reciban durante un año después de la adjudicación de los fondos del Programa o al cierre del mismo, lo que ocurra antes.

### 3.13 Acuerdo de subrogación

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

### 3.14 Diligencia debida y supervisión de DOB

La NCORR podrá volver a revisar la duplicación de los beneficios recibidos por el solicitante al cierre del proyecto. La NCORR está obligada a supervisar la DOB durante un periodo de tiempo tras la finalización del proyecto, de acuerdo con el acuerdo de subrogación. El solicitante debe devolver cualquier asistencia recibida posteriormente para el mismo propósito que las otorgadas a través de los fondos de CDBG-DR. Para más información, consulte la *Orientación de la política de duplicación de beneficios* del HUD en 81 FR 83254 (21 de noviembre de 2016), 76 FR 71060 (16 de noviembre de 2011) y 84 FR 28836 (20 de junio de 2019).

## 4.0 Inspecciones y revisión ambiental

### 4.1 Inspecciones para la evaluación de rehabilitación

La solicitud será asignada a una inspección inicial de la vivienda del solicitante, así como a una evaluación de la pintura con plomo y de los materiales que contengan asbestos. Estas inspecciones pueden programarse y realizarse en cualquier momento del proceso de solicitud y no es necesario que la propia solicitud se encuentre en el paso 4 del sistema de registro para que este trabajo comience. Los inspectores seguirán un procedimiento operativo estándar para garantizar inspecciones precisas y coherentes.

Encontrará información sobre inspecciones de peligros específicos en las secciones 4.3 y subsecciones.

### 4.2 Verificación de reparación de daños (DRV) y Costo estimado de las reparaciones (ECR)

Como resultado de la inspección inicial de daños, el inspector de daños elaborará la Verificación de reparación de daños (DRV), que verifica y estima el importe de las reparaciones realizadas previamente en la vivienda, y el Costo estimado de las reparaciones (ECR) del importe de las reparaciones necesarias para que la vivienda cumpla los estándares del programa.

Todas las mejoras de la propiedad identificadas en la DRV y el ECR abordan las infracciones de los códigos, incluyen los requisitos energéticos de los edificios ecológicos, eliminan las deficiencias de las viviendas que no se ajustan a las normas de viviendas dignas, seguras y sanitarias, y promueven la mitigación y resiliencia. Es importante señalar que los asesores no evalúan los daños estructurales de una vivienda, sino que identifican y registran la posibilidad o la presencia de dichos daños. El Programa dispondrá que un ingeniero estructural con licencia evalúe cualquier indicio de daño estructural observado o sospechado por el solicitante o el evaluador de daños. Las verificaciones de reparación de daños se realizan de acuerdo con los procedimientos operativos estándar (SOP) del programa. El inspector de daños presentará una estimación documentada rubro por rubro de las reparaciones que se completaron y de las que se necesita hacer que se observaron durante la visita al domicilio del solicitante. El cálculo cuantifica los materiales y la mano de obra necesarios para las reparaciones.

La DRV y el ECR se basan en materiales de grado estándar dentro de las estimaciones de costos. Los costos de la DRV y del ECR se basan en un software para la industria de la construcción (Xactimate), que recopila los costos de los materiales, la mano de obra y el equipo en el área, para llegar a una estimación precisa de las reparaciones.

### 4.2.1 Requisitos generales de la DRV y el ECR

Los requisitos generales de la DRV y el ECR son los siguientes:

- Todas las mejoras deben estar físicamente unidas a la propiedad y ser de naturaleza permanente. El trabajo en el lugar solo es elegible si la casa del solicitante también recibe servicios de rehabilitación o reconstrucción, y si la mejora corregirá una amenaza para la salud y la seguridad.
- Todas las amenazas a la salud y la seguridad deben completarse antes de las mejoras generales. Entre ellas se incluyen la remediación de pintura a base de plomo y asbesto, las violaciones de las normas de viviendas dignas, seguras y sanitarias, así como cualquier trabajo de obra necesario para estabilizar la propiedad, controlar la erosión, corregir los problemas de drenaje y proteger la casa de futuras inundaciones.
- Las obras en el exterior incluyen el tejado, los cimientos, la pintura o el revestimiento, las aceras no públicas, la nivelación del terreno (para controlar las inundaciones), las conexiones de servicios públicos (desde la línea de la propiedad hasta la calle adyacente), la elevación de los sistemas mecánicos y eléctricos, los sistemas sépticos, los sistemas de agua de pozo, las puertas, las cerraduras, los zócalos, la nivelación y el refuerzo.
- Las obras en el interior incluyen reparaciones eléctricas o recableado, plomería, sustitución de pisos cuando suponga un peligro, puertas, cerraduras, pintura, reducción de pintura a base de plomo y/o asbesto, sustitución de electrodomésticos inutilizable y la instalación de conductos de ventilación dañados en sótanos y entresuelos.
- Incorporación de Requisitos de construcción ecológica (GBR) para incluir la climatización y otras medidas de conservación de la energía como colocación de materiales aislantes, selladores, burletes, aparatos ENERGY STAR y la reparación y sustitución de ventanas, puertas y sistemas de calefacción.
- Modificación de los alcances del proyecto para ayudar a la movilidad de personas mayores y con una discapacidad física, como la instalación de duchas, manijas y rampas accesibles; la adaptación de inodoros para lograr una altura adecuada; mover las tomas de corriente y los interruptores de luz; la ampliación de puertas; y bajar los lavabos en las cocinas y los baños.
- La inspección para detectar riesgos de pintura a base de plomo cumplen con la regla de vivienda segura libre de plomo (LSHR) (24 CFR § 35, subpartes B-R). Cuando se detecten tales peligros, se notificará al propietario o propietarios de la vivienda y se tomarán las medidas adecuadas para mitigar los peligros de la pintura a base de plomo.

- Se deben inspeccionar todas las estructuras en busca de material que contenga asbesto según lo determinado por el HRP.

#### 4.2.2 Artículos de la DRV y el ECR no elegibles

En general, los siguientes elementos no se incluirán en la DRV o el ECR:

- Reparación o reemplazo de estructuras independientes como cocheras, cobertizos, garajes, piscinas, plataformas o vallas (la reparación o demolición de garajes independientes solo se incluirá cuando lo exijan los códigos locales).
- Cualquier reparación que supere los materiales de grado medio. Las reparaciones en las que se utilicen materiales superiores a los de grado medio se calculan al costo del material de grado medio.
- Aceras, caminos, carreteras y calles públicas (a menos que se trate de acceso, salud o seguridad).

Encontrará una lista completa en los Procedimientos operativos estándar de evaluación de daños del programa.

### 4.3 Inspecciones de asbestos y pintura a base de plomo

Se deben inspeccionar todas las estructuras en busca de material que contenga asbesto según lo determinado por el HRP. La inspección para detectar riesgos de pintura a base de plomo cumplen con la regla de vivienda segura libre de plomo (LSHR) (24 CFR § 35, subpartes B-R). Cuando se detecten tales peligros, se notificará al propietario o propietarios de la vivienda y se tomarán las medidas adecuadas para mitigar los peligros de la pintura a base de plomo. Los inspectores certificados realizarán una inspección de asbestos (ABS) para todas las propiedades y una inspección de pintura a base de plomo (LBP) para todas las estructuras construidas antes de 1978.

Para cada una de las inspecciones de ABS y LBP, el asesor producirá un ECR separado para el alcance y el costo estimado de las reparaciones necesarias para remediar los peligros de asbestos o pintura a base de plomo descubiertos.

#### 4.3.1 Pintura a base de plomo

##### 4.3.1.1 Certificación de pintura libre de plomo

Al momento de la admisión, todos los hogares que estén ocupados (por propietarios e inquilinos) y reciban asistencia de CDBG-DR recibirán una copia del folleto *Proteja a su familia del plomo*. El contratista general proporcionará el folleto *Guía para renovar correctamente sin plomo* 90 días antes del inicio de la construcción. Podrán solicitarse copias adicionales en los centros. El folleto también está disponible en línea en

<https://www.epa.gov/sites/production/files/documents/renovaterightbrochure.pdf>.

#### ***4.3.1.2 Evaluación de riesgos de la pintura a base de plomo***

Se realizará una evaluación del riesgo de la pintura a base de plomo en todas las casas construidas antes de 1978. Antes de estimar el costo de las reparaciones, el Programa hará todo lo posible por confirmar la fecha de construcción de la propiedad. La documentación de las fuentes identificadas utilizadas para determinar la edad de la estructura se mantendrá con el expediente del proyecto.

Un evaluador de riesgos certificado realizará una evaluación del riesgo. Una vez completada, se debe proporcionar una copia de la evaluación de riesgos a todos los ocupantes que residan en la estructura en un plazo de 15 días. Además, debe proporcionarse un aviso a los ocupantes de la actividad de reducción de riesgos (con la información especificada en 24 CFR § 35.125(b)) dentro de los 15 días calendario siguientes a la finalización del trabajo de reducción de riesgos. En el caso de los proyectos que no sean de reducción cubiertos por la regla RRP de la EPA y no cubiertos por la LSHR del HUD, si se realiza un muestreo de limpieza de polvo en lugar de una verificación de limpieza, la empresa de renovación debe proporcionar una copia del informe de muestreo de polvo a la persona que contrató la renovación antes de que transcurran 30 días desde la finalización de la renovación.

En la inspección inicial del sitio, si se determina con un alto nivel de certeza que la propiedad requiere una reconstrucción (por ejemplo, si está destruida o no es estructuralmente segura para entrar, o si las condiciones existentes son tales que el edificio no puede ser rehabilitado), no se llevará a cabo una evaluación del riesgo de la pintura a base de plomo a menos que la determinación de la reconstrucción se cambie a rehabilitación. Se utilizarán las mejores prácticas de gestión durante la reconstrucción.

#### ***4.3.1.3 Viviendas con pintura a base de plomo***

Si la evaluación de riesgos identifica la presencia de pintura a base de plomo, el evaluador de riesgos se asegurará de que la remediación y limpieza de los peligros causados por el plomo se incorporen adecuadamente al alcance del trabajo de la propiedad.

Todas las empresas que realicen, ofrezcan o declaren realizar renovaciones, reparaciones o rehabilitaciones a cambio de una compensación en propiedades construidas antes del 1 de enero de 1978 deben cumplir con la regla de la EPA sobre renovación, reparación y pintura y la regla de la EPA sobre Educación sobre el plomo antes de hacer renovaciones. Esto significa que todos los contratistas generales que realicen la rehabilitación de las propiedades del Programa de Recuperación para Propietarios que fueron construidas antes de 1978 deben ser una empresa certificada por la EPA o contratar una empresa de reducción certificada por el estado de Carolina del Norte para realizar el trabajo de reducción. Se cargará en el expediente del solicitante una copia de las certificaciones del contratista general y/o de la empresa de reducción de pintura a base de plomo y las certificaciones de su supervisor y trabajadores de reducción de plomo.

De acuerdo con 25 CFR § 35.930(c), una propiedad residencial que recibe un promedio de más de \$5,000 y hasta \$25,000 por unidad de asistencia federal para la rehabilitación incluirá un alcance del trabajo para realizar controles provisionales de todos los presuntos peligros de la pintura a base de plomo, implementar prácticas de trabajo seguras durante el trabajo de rehabilitación y reparar cualquier pintura que esté alterada y que se sepa o se presuma que es pintura a base de plomo. De acuerdo con 24 CFR § 35.1330(d)(f)(1) y (2), los peligros del plomo en el suelo y los controles provisionales de reducción se utilizarán para controlar los peligros del plomo en el suelo.

De acuerdo con 24 CFR § 35.930(d), para las propiedades residenciales que reciben \$25,000 o más en asistencia federal para la rehabilitación (que incluye el reembolso), el Evaluador de riesgos desarrollará un alcance del trabajo que incluye la reducción de todos los peligros de la pintura a base de plomo identificados en la evaluación del riesgo del plomo. Todos los trabajos de reducción del peligro de la pintura a base de plomo cumplirán con las regulaciones del HUD y la EPA. Si las conclusiones de la evaluación de pintura a base de plomo incluyen la remoción y eliminación de material, este alcance del trabajo se incorporará en un ECR separado y se pondrá a disposición del solicitante y del contratista general. Todos los estudios, licencias y certificaciones de pintura a base de plomo deben cargarse en el expediente del solicitante.

Dado que todos los proyectos de rehabilitación gestionados por el Programa se financian con asistencia federal, se requiere un examen de limpieza para todas las estructuras que no se ha determinado que están libres de pintura a base de plomo (24 CFR § 35.1340). Al concluir todas las actividades de rehabilitación, incluida (si es necesario) la reducción del peligro de la pintura a base de plomo, el contratista general debe solicitar un examen de limpieza al equipo de obra. El equipo de la construcción será responsable de obtener la autorización. En un plazo de 15 días se deberá facilitar a todos los ocupantes que residan en la estructura una copia del informe de reducción o disminución del peligro del plomo y una carta de limpieza o informe de reducción obtenido del evaluador de riesgos externo.

### **4.3.2 Materiales que contienen asbesto (ACM)**

#### ***4.3.2.1 Estudio y pruebas de asbesto***

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

##### **4.3.2.1.1 Demolición y ACM**

De conformidad con las leyes y reglamentos federales y estatales, cuando se requiere una demolición (como se define en NESHAP, 40 CFR § 61.141), un inspector de asbesto calificado debe realizar un estudio completo de asbesto en la construcción que se basa en una inspección exhaustiva para identificar la ubicación y la condición de los materiales que contienen asbesto que pueden afectarse durante la demolición de toda o parte de la estructura. Si las conclusiones del estudio de asbesto incluyen la remoción y eliminación de material que

contenga asbesto, este alcance del trabajo se incorporará en un ECR separado y se pondrá a disposición del solicitante y del contratista general. Todos los estudios, licencias y certificaciones de asbesto deben cargarse en el expediente del solicitante.

La NCORR será responsable de asegurar la obtención de un supervisor de asbesto certificado por el estado de Carolina del Norte y de notificar a la Unidad de Control de Peligros de Salud del Estado (HHCU) antes de que se inicie todo el trabajo de demolición (como se define en NESHAP 40 CFR § 61.141). Esta notificación se suma a cualquier otro permiso de demolición que puedan emitir otras oficinas locales municipales o del condado. La notificación debe estar matasellada o ser recibida por la HHCU al menos 10 días hábiles antes del comienzo de la actividad de demolición. Se requiere una notificación de demolición, incluso si la inspección de la instalación/edificio no identificó asbesto.

#### **4.3.2.1.2 Renovación y rehabilitación y ACM**

Para todos los proyectos de renovación y rehabilitación, el Programa proporcionará un inspector de asbesto calificado para realizar un estudio de asbesto. Si los resultados de las pruebas de asbesto identifican material que contenga asbesto para su remoción y eliminación, este alcance de trabajo se incorporará al ECR y se pondrá a disposición del solicitante y del contratista general. Además, el contratista general debe contratar a un profesional de asbesto acreditado por CN para rehabilitar la casa siguiendo las directrices establecidas por la HHCU. El contratista general debe proporcionar al Programa una copia de la licencia de la empresa y de las certificaciones de los trabajadores antes de comenzar a trabajar en la casa. Todos los estudios, licencias y certificaciones de asbesto deben cargarse en el expediente del solicitante.

#### **4.3.2.2 Remoción y eliminación del asbesto**

Los materiales que contienen asbesto y que son friables, o que serán movidos o removidos mediante la renovación o la demolición, deben retirarse o eliminarse de conformidad con los reglamentos federales y estatales por empresas y personas debidamente autorizadas para el trabajo. Si una vez iniciada la construcción se detectan materiales que contienen asbesto o si se requiere un alcance adicional de la construcción, se seguirán procedimientos acordes con los procedimientos estatales y locales de reducción del HUD y la EPA. Los gastos de evaluación y/o remoción adicionales serán reembolsados como una orden de cambio al contratista general. Toda reducción de asbesto se hará de conformidad con las normas y reglamentos de la EPA y se exigirá al contratista general que proporcione al Programa una copia del manifiesto de eliminación de todos los materiales que contengan asbesto retirados del sitio como condición previa al pago final. Se subirá una copia del manifiesto al expediente del solicitante.

#### **4.3.3 Evaluación y remediación de moho**

##### **4.3.3.1 Evaluación y pruebas de moho**

No se realizan evaluaciones y/o pruebas de moho de la estructura existente en los proyectos de reconstrucción.

Todos los proyectos de rehabilitación o reparación requieren una evaluación visual del moho por parte del asesor de daños. Si una inspección visual revela la presencia de moho, no es necesario realizar pruebas adicionales a menos que lo recomiende el asesor de daños. Si es necesario, el Programa proporcionará una empresa o persona profesional capacitada en remediación de moho para realizar pruebas de moho. Los servicios de pruebas no se prestan a los beneficiarios que solo reciben reembolsos.

#### **4.3.3.2 Remediación del moho**

Actualmente, no hay normas que establezcan niveles aceptables de esporas de moho en el aire interior o en las superficies. El moho está presente en todas partes en el ambiente. En todos los proyectos, las fuentes de humedad identificadas deben eliminarse antes de continuar con la remediación. Puede ser necesaria una deshumidificación posterior a la rehabilitación para secar completamente los materiales del encofrado estructural restantes antes de la construcción. En los casos en que esto ocurra, el asesor de daños incorporará esto en la evaluación de daños y el ECR de inspección de daños. Un contratista general deberá remediar el moho cuando sea o haya sido identificado, ya sea en el momento de la inspección inicial o durante la visita del contratista general o la construcción. Los materiales que albergan moho se limpiarán o reemplazarán.

### **4.4 Reparaciones de emergencia**

Las reparaciones de emergencia están garantizadas y permitidas en caso de emergencias, desastres o amenazas inminentes para la salud y la seguridad que justifiquen la adopción de una medida con un impacto medioambiental significativo según 24 CFR § 58.33(a). De acuerdo con la Orientación del HUD publicada el 11 de diciembre de 2012, el Procesamiento de la revisión ambiental durante emergencias y después de desastres en virtud del 24 CFR § 58, "Reparaciones de emergencia" realizadas de acuerdo con la exención para mejoras relacionadas con los desastres que se encuentra en el 24 CFR § 58.34 (a) (10) no puede descalificar a un solicitante para participar en el programa si se produjeron después de la fecha de solicitud del solicitante al programa. En general, las reparaciones de emergencia son mejoras temporales o permanentes que no alteran las condiciones ambientales y se limitan a las actividades de protección, reparación y restauración necesarias únicamente para controlar o detener los efectos de los desastres o las amenazas inminentes a la seguridad pública, incluidas las resultantes del deterioro físico. Para cumplir con la definición de reparaciones de emergencia, deben cumplirse las siguientes tres (3) condiciones:

1. Las reparaciones de emergencia "no alteran las condiciones ambientales", incluyendo cualquiera de las siguientes:
  - i. Afectar elementos significativos de las propiedades que figuran en el Registro Nacional de Lugares Históricos o que cumplen los requisitos para su inclusión en el mismo;
  - ii. Reemplazar ya sea a través de la reconstrucción o rehabilitación importante de estructuras dentro de una llanura aluvial;

- iii. Implicar la ocupación inapropiada de un sitio peligroso conocido o un sitio contiguo a un sitio peligroso conocido;
  - iv. Implicar trabajos que podrían impactar negativamente el hábitat de una especie en peligro de extinción; y/o
  - v. Alterar la superficie ocupada de un edificio.
2. Las reparaciones de emergencia "se limitan a las actividades de protección, reparación o restauración necesarias para controlar o detener los efectos". La actividad no incluye nuevas adiciones, reubicaciones, ampliaciones, demoliciones o cambios en el uso principal o en la densidad de ocupación; e incluye el trabajo que:
    - i. Proporcionan una protección temporal contra mayores a un edificio o que hacen reparaciones permanentes a un edificio o estructura;
    - ii. Son para el restablecimiento de los servicios comunitarios esenciales y de servicios e instalaciones a su estado anterior al desastre sin cambios significativos en su tamaño o capacidad.
  3. Las reparaciones de emergencia son necesarias "solo para controlar o detener los efectos de un desastre público declarado a nivel estatal o federal o de amenazas inminentes a la seguridad pública, incluidas las que resulten del deterioro físico".

A los solicitantes que se identifiquen como realizando "reparaciones de emergencia" después de enviar la solicitud o antes de iniciar las actividades de construcción o les pedirá que presenten documentación que demuestre que cumplen con la definición del HUD. Toda la documentación será revisada y aprobada por el personal de NCORR antes de emitir una decisión o apelación de elegibilidad. Todas las reparaciones de emergencia aprobadas serán documentadas utilizando el *Formulario de aprobación de reparaciones de emergencia*.

## 4.5 Revisión ambiental

Todo proyecto emprendido con fondos del programa CDBG-DR, incluidas la rehabilitación, reconstrucción y todas las actividades relacionadas con ese proyecto están sujetos a las disposiciones de la *Ley de Política Ambiental Nacional de 1969* (NEPA), así como a los reglamentos de revisión ambiental del Departamento de Desarrollo Urbano (HUD) que figuran en 24 CFR § 58. Para cumplir con estos requisitos, el Programa debe:

- Completar el proceso de revisión ambiental antes de comprometer fondos para el proyecto de un solicitante mediante un contrato, acuerdo de subvención o desembolso de fondos; y
- Asegurarse de que no se inicie ninguna obra (salvo las "reparaciones de emergencia" como se definieron anteriormente) en la casa de un solicitante, incluso si esa obra se realiza con fondos privados, antes de la finalización del proceso de revisión ambiental.

La violación de estos requisitos puede poner en peligro la financiación federal del proyecto de un solicitante y dar lugar a que se desautoricen gastos que tal vez deban reembolsarse o recapturarse.

El proceso de revisión ambiental puede ser escalonado, compuesto por una revisión de nivel I y otra de nivel II, o por una única revisión específica del sitio. La revisión ambiental considera los impactos específicos de cada sitio en relación con las llanuras aluviales y los humedales, la vida silvestre, los recursos históricos y culturales y las zonas costeras, junto con otras revisiones específicas. Todos los requisitos de mitigación de un proyecto están cubiertos en la revisión específica del lugar.

## 4.6 Requisitos de elevación

De acuerdo con el aviso del Registro Federal del HUD, los requisitos específicos de elevación se aplican a todas las construcciones nuevas, reparaciones de daños sustanciales o mejoras sustanciales de estructuras situadas en una zona delimitada como zona de riesgo de inundación o equivalente en la fuente de datos de la FEMA identificada en 24 CFR § 55.2(b)(1).

Todas las estructuras, definidas en 44 CFR § 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la llanura aluvial de 100 años que reciben asistencia para construcciones nuevas, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, según se define en 24 CFR § 55.2(b)(10), deben estar elevadas de manera que el piso más bajo, incluido el sótano, se encuentre al menos dos pies por encima de la elevación de llanuras aluviales de 100 años (elevación para inundaciones base o BFE). Las estructuras residenciales sin unidades de vivienda que se encuentren por debajo de los dos pies por encima de la llanura aluvial de 100 años, deben estar elevadas o ser a prueba de inundaciones de acuerdo con las normas de la FEMA en 44 § CFR 60.3(c)(3)(ii) o la norma sucesora, hasta al menos dos pies por encima de la BFE. Los requisitos locales pueden exigir una altura de elevación adicional (francobordo) y prevalecerá la norma más estricta de un requisito local. Los requisitos locales para elevaciones mayores que dos pies por encima de la BFE y los requisitos del HUD prevalecerán, cuando corresponda. Para las MHU, si la norma de elevación del Programa hace inviable la elevación, prevalece el requisito local.

La definición de daño sustancial y mejoras sustanciales se establece en 44 CFR § 59.1 como se transcribe a continuación:

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

#### 4.6.1 No apta para rehabilitación

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

1. Propiedades con daños totales (costo estimado de reparación) mayores o iguales a \$20,000.
  - El umbral de daño excluye las pruebas y la remoción/reducción de asbesto y plomo, los costos de accesibilidad como rampas y ascensores, y las órdenes de cambio aprobadas.
2. Propiedades que se ha determinado que no son aptas para rehabilitación por orden de la jurisdicción local o que no son seguras para inspeccionar debido a los daños en la propiedad.
3. Propiedades ubicadas dentro de la llanura aluvial de 100 años designada por la FEMA que no están actualmente elevadas a 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base (BFE) o 2 pies por encima de una marca interior de agua alta, de acuerdo con los requisitos de elevación del programa.
  - Las propiedades ubicadas dentro de un Área de reducción del riesgo ante desastres (DRRA), según lo adoptado formalmente por NCORR, dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años, también deben cumplir este requisito. La adopción de la DRRA se hace efectiva a partir de la fecha en que NCORR la finaliza y la aprueba. “Los solicitantes que hayan completado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la fecha de adopción de la DRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRA”.

El Programa puede apoyar la reconstrucción de una propiedad dañada si los hechos y las circunstancias del ámbito de la recuperación hacen que la reconstrucción sea más factible que la rehabilitación, independientemente de los criterios anteriores. Esto incluye la determinación de un contratista, ingeniero u otro experto en la materia de que la rehabilitación es inviable. Además, si una MHU no puede ser sustituida debido a una ordenanza local, el Programa puede explorar opciones para otros tipos de proyectos adecuados. La determinación de que una reconstrucción u otro método de recuperación es más factible deberá documentarse en el expediente de solicitud.

#### 4.6.2 Elevación de la vivienda

A los solicitantes que cumplan los criterios para ser elevados (definidos a continuación) se les ofrece una reconstrucción resistente como alternativa al alcance del trabajo de elevación a partir de la V5.0 del Manual del HRP. Después de un examen del costo medio de la elevación (incluidos el diseño de la elevación, la ingeniería y otros "costos intangibles" de la elevación), el costo medio de la reparación y una comparación con el costo de una reconstrucción

comparable, NCORR ha determinado que la elevación no es una alternativa adecuada a la reconstrucción. Esta determinación se basa en el costo de la elevación en comparación con un proyecto de reconstrucción más seguro, resistente y mitigado. Por consiguiente, NCORR ha ajustado el programa de elevación para que sea complementario al programa de reconstrucción y no se ofrece como parte del alcance de la rehabilitación. Sin embargo, los solicitantes pueden apelar para que su propiedad sea elevada como parte de una rehabilitación en lugar de ser reconstruida. En algunos casos, no se permitirá la reconstrucción (como en el caso de las propiedades históricas), y en su lugar puede ser necesario realizar la elevación. En estos casos, NCORR tomará determinaciones caso por caso.

### **Elevación obligatoria**

- Las propiedades sustancialmente dañadas ubicadas dentro de la llanura aluvial de 100 años que cumplan la definición de la FEMA de dañadas sustancialmente se mejorarán sustancialmente o cumplirán con el umbral de reconstrucción del Programa y todavía no están elevadas a 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base (BFE) o a 2 pies por encima de la marca interior de agua alta.
  - Las propiedades ubicadas dentro de un Área de reducción del riesgo ante desastres (DRRA), según lo adoptado formalmente por NCORR, dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años, también deben cumplir este requisito. La adopción de la DRRA se hace efectiva a partir de la fecha en que NCORR la finaliza y la aprueba el personal directivo de NCORR. “Los solicitantes que hayan completado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la fecha de adopción de la DRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRA”.
- Propiedades que deben elevarse por ordenanza local o porque así lo ordenan los funcionarios encargados de hacer cumplir el código local dentro y fuera de la llanura aluvial de 100 años.

Como mínimo, las viviendas se elevarán hasta 2 pies por encima de la BFE, como lo requiere el HUD, o por lo menos 2 pies por encima de la altura de las marcas de agua interiores documentadas, cualquiera sea el nivel de agua más alto y razonable. Los requisitos locales para elevaciones de más de dos pies por encima de la BFE prevalecen, donde se requiera. Para las MHU, si la norma de elevación del Programa hace inviable la elevación, prevalece el requisito de elevación del HUD. El Programa no puede elevar MHU situadas en terrenos arrendados a menos que se obtenga el permiso del propietario del terreno.

### **Elevación opcional**

- Propiedades fuera de la llanura aluvial de 100 años que:

- Están recibiendo una adjudicación de Reconstrucción o Sustitución de MHU; y
- Soportaron por lo menos 6 pulgadas de daños por agua en el interior durante el huracán Matthew o el huracán Florence y/o soportaron daños por agua de los huracanes Matthew y Florence debido a inundaciones y no a la penetración de agua por los techos u otra del tipo "horizontal"; y
- Se consideran "sustancialmente dañadas" o serán "sustancialmente mejoradas" por el Programa, según lo determinen las políticas del programa o la jurisdicción local o que cumplen con el umbral de "no apto para la rehabilitación" del Programa.

Solo se ofrecerá una elevación opcional a los solicitantes que hayan obtenido una adjudicación de reconstrucción o de sustitución de MHU. Los solicitantes que se encuentren fuera de un área con una elevación de inundación base (BFE) designada y que soliciten y reúnan los requisitos para una elevación opcional deberán elevar su casa al menos 2 pies por encima de la altura de las marcas de agua en el interior documentadas. Los requisitos locales para elevaciones de más de pies por encima de la BFE y el requisito del HUD, prevalecerán, cuando corresponda. Para las MHU, si la norma de elevación del Programa hace inviable la elevación, prevalece el requisito de elevación del HUD. El Programa no puede elevar MHU situadas en terrenos arrendados a menos que se obtenga el permiso del propietario del terreno. Si no se puede conseguir el permiso, el solicitante deberá renunciar a la elevación opcional.

## 4.7 Requisitos de construcción ecológica

Todas las propiedades financiadas por el Programa deben cumplir con los estándares de construcción ecológica como lo requieren los Avisos del Registro Federal en 81 FR 83524 y sus enmiendas posteriores. Para cumplir estos requisitos, NCORR documenta el uso del estándar de construcción ecológica aplicable en cada expediente del proyecto. Para los proyectos de reconstrucción, NCORR utiliza el *Estándar de hogares certificados* de ENERGY STAR o un estándar equivalente o mayor al estándar de ENERGY STAR. La lista de verificación de la certificación Energy Star puede consultarse en ([http://d2se92fabdh4cm.cloudfront.net/wp-content/uploads/2018/01/17113234/Energy Star Certification 12-21-17.pdf](http://d2se92fabdh4cm.cloudfront.net/wp-content/uploads/2018/01/17113234/Energy_Star_Certification_12-21-17.pdf)).

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

Los proyectos de rehabilitación deben aplicar la *Lista de verificación de adaptación de construcciones ecológicas de CPD del HUD*

(<https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/>). Las normas de construcción ecológica se aplicarán como se describe a continuación.

#### 4.7.1 Casas reconstruidas

Las casas reconstruidas por el Programa ReBuild NC se diseñarán para cumplir con el *Estándar de hogares certificados de Energy Star* o el Diseño de construcciones ecológicas alternativo como se registra en el expediente del proyecto. Como parte de este proceso, todos los planos de las casas disponibles para su selección serán revisados y certificados como conformes antes de que el Programa los utilice y todos los materiales, productos y mano de obra necesarios para cumplir con las normas de construcción ecológica serán debidamente evaluados. Los inspectores del programa se asegurarán de que las casas reconstruidas cumplan con la lista de verificación u otros requisitos estándar, evaluando el cumplimiento de los Estándares de construcción ecológica en cada solicitud del plano de construcción. Una copia del plano certificado de la casa y la lista de verificación se subirán al expediente de cada solicitante antes del cierre de la construcción. El programa sancionará a los contratistas que no se adhieran a estas normas.

#### 4.7.2 Casas rehabilitadas

Se evaluarán todas las casas rehabilitadas por el Programa ReBuild NC para cumplir con los requisitos de la Lista de verificación de adaptación de construcciones ecológicas de CPD del HUD, que requiere que los contratistas cumplan con los Estándares de construcción ecológica cuando se reemplacen elementos de la lista de verificación según el alcance en Xactimate. Durante el curso de la construcción, los contratistas serán responsables de completar la información del formulario y recopilar toda la documentación necesaria sobre los materiales utilizados para rehabilitar la casa con el fin de garantizar que el Programa está cumpliendo los requisitos de la *Lista de verificación de adaptación de construcciones ecológicas del HUD*. Todos los elementos enumerados en el formulario que no corresponden o no se reemplazarán deben marcarse como *no corresponde* en este formulario. Se debe proporcionar una copia de la lista de verificación completa y la documentación al equipo de construcción antes de la inspección final. Como parte de este proceso, el Contratista deberá certificar que los materiales y/o productos instalados, tal como se detallan en su ECR, cumplen con la Lista de verificación de adaptación de construcciones ecológicas del HUD. Además, los contratistas deben recoger cualquier material y/u hojas de especificaciones de productos para apoyar el cumplimiento de los Estándares de construcción ecológica y deben presentarlas durante el proceso de cierre de la construcción. El programa sancionará a los contratistas que no se adhieran a estas normas.

### 4.8 Revisión previa a la construcción

La revisión previa a la construcción evaluará las solicitudes de construcción confirmando los supuestos relacionados con las actividades de construcción previstas. Esta revisión ayudará al programa a determinar qué tipo de plano y qué tipo de adjudicación puede ofrecerse al solicitante. Una revisión previa a la construcción puede dar lugar a un cambio en el tipo de adjudicación, el tamaño del plano y/o la elegibilidad para el programa. Todas las adjudicaciones propuestas de reconstrucción o sustitución de MHU recibirán una evaluación del tamaño del lote y/o de la capacidad de la fosa séptica si la sustitución propuesta es de mayor tamaño o incluye dormitorios adicionales en comparación con la unidad original. Si se detectan

problemas durante la evaluación del tamaño del lote, puede ser necesaria una revisión más exhaustiva previa a la construcción. Las revisiones previas a la construcción pueden incluir lo siguiente:

- Medición del tamaño del lote;
- Evaluación de la capacidad de la fosa séptica;
- Evaluación de la servidumbre (solo cuando se solicite o se disponga de esta información);
- Evaluación de la invasión de límites (solo cuando se solicite o se disponga de esta información);
- Evaluación de la zonificación (solo cuando se solicite o esté disponible esta información); y
- Cualquier otro obstáculo para recibir un permiso.

El programa utilizará la información proporcionada por el condado o el municipio en el que se encuentre la propiedad dañada para completar la revisión previa a la construcción. La solicitud de un solicitante puede ser retirada del programa si los resultados de la revisión previa a la construcción determinan que las actividades de construcción no pueden completarse en la propiedad dañada. Además, si una MHU no puede ser sustituida debido a una ordenanza local, el Programa puede explorar opciones para otros tipos de proyectos adecuados.

## 5.0 Determinación de la subvención

Una vez que se haya determinado que los solicitantes son elegibles para el Programa, se haya verificado toda la financiación considerada como duplicación de beneficios, se haya finalizado un ECR y una DRV, se hayan completado las inspecciones ABS y/o LBS, y se haya completado la revisión medioambiental requerida, el Programa calculará el tipo de adjudicación del solicitante.

Todas las subvenciones que se indican a continuación pueden ir acompañados de la Asistencia del seguro contra inundaciones (FIA) si se cumplen los requisitos para esa subvención. La Asistencia para la reubicación temporal (TRA) puede ofrecerse para todos los programas excepto para las subvenciones de "solo reembolso". Se debe realizar un cálculo separado de la DOB para otra asistencia del solicitante que se considera duplicada a los programas de la FIA y/o la TRA. La financiación que se considera una DOB para la FIA y la TRA reducirá el monto de la asistencia del solicitante para estas actividades. Los solicitantes que tengan un monto de DOB que supere el monto de la asistencia de la FIA y/o TRA específicamente no serán elegibles para el financiamiento del Programa para estas actividades.

## 5.1 Reembolso

Una adjudicación de reembolso puede concederse como premio independiente o como parte de un premio de rehabilitación. Las adjudicaciones de reembolso no se ofrecen junto con las adjudicaciones de reemplazo o reconstrucción de MHU. La cantidad del reembolso tiene un tope de \$70,000 y se calcula utilizando la verificación de reparación de daños (DRV) menos cualquier duplicación de beneficios identificada durante la revisión. Algunos artículos no tienen un valor comparable en el DRV, como una elevación o el reemplazo de una MHU y, en tales casos, el programa determinará caso por caso el costo elegible de dichos artículos. Consulte la sección 2.5 y sus subsecciones para obtener más detalles sobre la vía de reembolso.

## 5.2 Solo rehabilitación

Si la intención es la rehabilitación de la propiedad, el punto de partida para calcular la adjudicación del solicitante para rehabilitación o reparación es el Costo estimado de la reparación, que incluye el monto bruto de las posibles reparaciones elegibles necesarias para completar la rehabilitación de la vivienda. Este monto luego se reduce por cualquier financiación que se determine que es una duplicación de beneficios. El tope de asistencia del programa es de \$20,000. Consulte la sección 2.3 y sus subsecciones para más detalles sobre la vía de rehabilitación.

## 5.3 Adjudicaciones para reconstrucción

Si las condiciones de la propiedad cumplen con la definición de No apta para la rehabilitación de la Sección anterior, el cálculo de adjudicación del solicitante es la estimación de reconstrucción, que se calcula utilizando la metodología que se indica a continuación. Consulte también la sección 2.3 para más detalles sobre la vía de reconstrucción.

### 5.3.1 Estimación, planes y especificaciones de la reconstrucción

El personal del programa ofrecerá planos tras una evaluación para verificar la composición actual de la ocupación del hogar, los metros cuadrados con calefacción preexistentes y la composición de dormitorios y baños. Estos factores informan la elegibilidad para seleccionar planos de planta basados en el mejor tamaño para la sustitución. El Programa evitará sustituir una unidad dañada por una unidad con menos dormitorios que la unidad preexistente, a menos que una unidad más pequeña sea la única opción basada en la configuración del lote u otro requisito local. La capacidad preexistente de la fosa séptica puede requerir una unidad más pequeña de la que se proporcionaría de otro modo.

Los propietarios tendrán la oportunidad de apelar a la unidad que tenga el mejor tamaño para su sustitución, según determine el Programa durante el paso de cálculo de la adjudicación. A los propietarios no se les conceden tamaños de planos de planta mayores a petición, a menos que el tamaño mayor sea necesario para soportar la composición del hogar o deba proporcionarse para ajustarse a los requisitos locales, como el requisito de la Asociación de propietarios (HOA). Los propietarios deben aportar documentación que respalde la apelación en el caso de una unidad con más dormitorios de los que el Programa ha calculado para la sustitución. Algunos ejemplos de documentación son certificados de nacimiento, la documentación de adopción o los documentos de acogida para demostrar la necesidad de dormitorios adicionales.

En algunos casos, los planos específicos del sitio son necesarios debido a las condiciones específicas del sitio identificadas por NCORR. Podrá crearse un plano sustitutivo si es físicamente imposible encajar un plano del Programa existente en la parcela del solicitante debido al tamaño de la parcela o a los requisitos de distancias mínimas.

Los diseños modulares disponibles en una instalación de fabricación modular que no coincidan con el diseño de los planos encargados por el programa son permisibles y aceptables por el programa como sustituto de los planos encargados.

El total de pies cuadrados bajo techo del plano elegible se multiplica por el factor de costo razonable del valor en dólar por pie cuadrado para establecer una asignación máxima para el reemplazo de la vivienda, más un costo separado para la elevación, si es necesario.

La selección del plano debe ser de un costo razonable para el programa y también debe incluir los códigos de construcción locales, estatales y/o federales. Si el solicitante solicita un crédito para un depósito en garantía, el monto del crédito para el depósito en garantía es equivalente al tope del valor en dólar por pie cuadrado multiplicado por la diferencia en pies cuadrados del plano que mejor se ajuste a los pies cuadrados preexistentes del solicitante y a la composición del hogar (cantidad de habitaciones y baños) en comparación con la selección final del plano. El Programa mantiene una lista de planos y puede actualizarla de vez en cuando. Los solicitantes no tienen opciones de color o material durante el proceso de selección del plano, pero pueden coordinar dichas selecciones con el contratista general a discreción de este y según la disponibilidad de dichas selecciones. Las sustituciones de casas modulares de una casa

construida con estructura de madera solo se ofrecen en función de la viabilidad de la entrega de una unidad modular en un periodo de tiempo razonable.

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

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

El costo de la elevación no está incluido en el tope de adjudicación y se proporciona como un elemento separado del costo total.

Los costos de reconstrucción se basan en las ofertas de reconstrucción reales que no pueden superar un \$/PC razonable. Sin embargo, los costos adicionales relacionados con la elevación pueden añadirse a los costos de reconstrucción, según la necesidad del solicitante y los costos reales de la elevación.

Las estimaciones de reconstrucción se realizan en todas las casas y son el único tipo de estimación que se realiza cuando una casa no es segura para entrar o ha sido demolida o parcialmente demolida.

- **Condiciones inseguras:** Las condiciones inseguras incluyen estructuras cuyas paredes, columnas u otros componentes de soporte de carga se han visto comprometidos; estructuras que tienen fuertes olores o vapores industriales o químicos que emanan de la casa; o estructuras que han sido marcadas por la autoridad local, del condado o de bomberos como inseguras para entrar. Si existe alguna de estas condiciones o condiciones similares, el asesor de daños puede, previa consulta con un supervisor y documentación en fotos y una descripción escrita, limitar la evaluación a una estimación de la reconstrucción. Los archivos deben ser verificados por el Programa antes del cálculo final de la adjudicación. El asesor toma fotos para documentar la condición y mide la superficie cubierta y el área elegible para la reconstrucción
- **Estructuras demolidas:** Si una estructura ha sido demolida o parcialmente demolida, el asesor puede realizar una estimación de la reconstrucción solamente. El asesor toma fotos para documentar la condición y mide la superficie cubierta y el área elegible para la reconstrucción.

Si el asesor no puede establecer el área elegible para la reconstrucción (por ejemplo, una casa destruida al 100% con los cimientos despejados), el Programa trabajará con el solicitante o verificará de forma independiente los metros cuadrados preexistentes. Los siguientes son algunos ejemplos de documentación para respaldar los metros cuadrados preexistentes:

- Documentos de tasación previa a la inundación o de venta de bienes inmuebles.
- Información del asesor fiscal del condado.
- Estimaciones del seguro.
- Fotografías.
- Fotografías aéreas.

El Programa puede utilizar otros métodos aprobados para establecer la zona de reconstrucción elegible y la estimación de la reconstrucción cuando la documentación de la inspección in situ no esté disponible.

### 5.3.2 Cálculo de la subvención para la reconstrucción

El punto de partida del Cálculo de adjudicación de la reconstrucción es la Estimación de la reconstrucción como se determina en la Sección 5.3.1. Este monto luego se reduce por cualquier financiación que se determine que es una duplicación de beneficios.

## 5.4 Subvención para la reparación de MHU

Si los daños de la casa prefabricada después de 1976 del solicitante son de **\$5,000** o menos, el punto de partida para calcular la adjudicación para reparación del solicitante es el Costo estimado de la reparación, que incluye el monto bruto de las posibles reparaciones elegibles necesarias para completar la reparación de la casa. Este monto luego se reduce por cualquier financiación que se determine que es una DOB. El tope de asistencia del programa es de \$5,000. Para los solicitantes de la nueva ronda de solicitudes de 2020, el tope sigue siendo \$5,000 para MHU de ancho simple y de \$10,000 para MHU de ancho doble o aún mayor. Consulte la sección 2.4 y las subsecciones para obtener más información sobre las reparaciones de MHU.

## 5.5 Subvención para el reemplazo de MHU

Las casas prefabricadas con más de \$5,000 en reparaciones (\$10,000 para MHU de ancho doble o aún mayor para la segunda ronda de solicitudes de 2020) y/o las casas prefabricadas construidas antes de la aplicación de las *Normas de seguridad y construcción de casas prefabricadas* (en vigor el 15 de junio de 1976), son elegibles para ser reemplazadas. Los solicitantes tienen la opción de reemplazar esas casas con otra casa prefabricada. Consulte la sección 2.4 para obtener más información sobre los reemplazos de MHU.

Las actividades que no son elegibles para recibir financiación incluyen:

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

### 5.5.1 Tamaños y subvenciones para MHU de reemplazo

El Programa proveerá las adjudicaciones necesarias para reemplazar la MHU, incluyendo la demolición y remoción de la estructura original. Hay unidades que cumplen con la ADA disponibles para los solicitantes que requieren ese tipo de vivienda. Las adjudicaciones cubren el costo de la unidad así como la entrega, instalación y armado de la unidad seleccionada. La remediación ambiental y las características de accesibilidad como rampas o ascensores están incluidas en el costo de la adjudicación. Se dispone de una asignación adicional para la elevación estructural. La financiación que se considera una DOB se deducirá de los costos reales de la compra de la casa de reemplazo hasta el tope del programa de asistencia.

La casa prefabricada de reemplazo será un modelo estándar comparable en tamaño a la casa prefabricada del solicitante (ancho simple, ancho doble, cantidad de habitaciones, etc.). NCORR puede ofrecer una alternativa de tamaño razonable a la unidad de reemplazo, basándose en la disponibilidad de la unidad y las especificaciones del fabricante. Las normas mínimas de construcción detalladas se documentarán en los Procedimientos operativos estándar (SOP) de Gestión de la construcción. Los solicitantes no tienen opciones de color o material durante el proceso de MHU pero pueden coordinar dichas selecciones con el contratista general a discreción de este y según la disponibilidad de dichas selecciones. Las sustituciones de casas modulares de una MHU solo se ofrecen en función de la viabilidad de la entrega de una unidad modular en un periodo de tiempo razonable. Si la MHU no se puede sustituir debido a la ordenanza local, el Programa puede explorar opciones para otros tipos de proyectos adecuados.

Los requisitos adicionales son los siguientes:

- Solo se permitirán materiales y accesorios de calidad estándar en el marco del Programa. Sin embargo, se pueden permitir algunas opciones adicionales si el precio no supera el máximo permitido por el Programa.
- No se permiten pedidos especiales a menos que sean aprobados por NCORR en cada caso, sujeto a la asignación máxima del Programa. Las opciones que se pueden considerar son las canaletas, el aire acondicionado para toda la casa, las modificaciones para discapacitados y la climatización asociada a los artículos Energy Star como ventanas y puertas.
- El precio base de compra de la casa prefabricada de reemplazo debe ser igual o menor que el valor de venta de la Asociación Nacional de Comerciantes de

Automóviles (NADA). El Programa mantendrá una copia del informe de valuación de la NADA en el expediente de cada solicitante.

- La casa de reemplazo debe ser decente, segura y sanitaria, funcionalmente equivalente a la propiedad, y adecuada en tamaño y distribución para el hogar.

#### ***5.5.1.1 Casa prefabricada demolida antes de la inspección de daños***

Si la casa prefabricada ya ha sido retirada o demolida, la asistencia elegible será los costos asociados a la sustitución de la casa prefabricada. En este caso, el solicitante tendrá que demostrar que la casa estaba en la propiedad al 8 de octubre de 2016 o al 14 de septiembre de 2018. Esa documentación puede incluir elementos como la evaluación de daños de la FEMA, la factura de servicios públicos en el momento de la tormenta, el documento original de venta, los pagos del alquiler del lote (si el propietario alquiló el terreno) o los registros de impuestos sobre la propiedad (si el dueño de la casa prefabricada era propietario del terreno subyacente), fotografías del solicitante y/o la factura de demolición o salvamento por el arrastre y la destrucción de la casa prefabricada inundada. Esta lista no es exhaustiva, pero tiene por objeto ilustrar los tipos de información que sustentarían la declaración del solicitante de que la vivienda estuvo presente en la propiedad durante el período de tiempo requerido.

Los inspectores de daños del programa observarán las condiciones del lugar para documentar cualquier indicación de que una casa prefabricada ocupó previamente el espacio indicado por el solicitante. El personal del programa puede tratar de obtener imágenes aéreas de Google Earth o de servicios similares para identificar si existía una unidad al momento del huracán. Si se necesita una verificación adicional, los solicitantes son responsables de proporcionar todas las pruebas necesarias de que la estructura original estaba presente antes del 8 de octubre de 2016 o del 14 de septiembre de 2018 y de que la estructura fue retirada. El solicitante debe demostrar la titularidad y la ocupación de la estructura original al momento del huracán.

#### ***5.5.1.2 Proceso de compra para una casa prefabricada de reemplazo***

El Programa ha precalificado a los contratistas principales para demoler las casas prefabricadas, preparar el sitio para la nueva casa prefabricada e instalar la nueva casa prefabricada. Los servicios prestados incluyen el reemplazo de unidades MHU de ancho simple y doble, así como de unidades que cumplen los requisitos de la ADA. El alcance del trabajo para cada estructura reparada varía y puede incluir lo siguiente:

- Permisos y aprobaciones de ocupación;
- Entrega, recogida y gestión de la POD;
- Coordinación de la salida con el dueño de la propiedad;
- Desconexión y desactivación de los servicios públicos;
- Demolición de la estructura existente;

- Cumplimiento de la *Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA)* u otro requisito de accesibilidad, cuando se requiera;
- Mantenimiento o reparación de pozos y sistemas sépticos;
- Remoción de escombros de conformidad con todos los requisitos federales, estatales y locales, incluida la eliminación de posibles materiales que contengan asbesto;
- Preparación del lugar;
- Reemplazo e instalación de la MHU de acuerdo con todos los códigos y normas locales y estatales aplicables; y
- Requisitos del certificado de estudio/elevación.

Los solicitantes que sean elegibles para recibir una casa prefabricada de reemplazo deben presentar un *Formulario de Reemplazo de casa prefabricada* . Este formulario está disponible en el sitio web de ReBuild NC.

### **5.5.1.3 Elevación de las casas prefabricadas**

El Programa proporcionará fondos adicionales además de la asignación máxima de reemplazo de casas prefabricadas para la elevación de la casa si se requiere elevación o si el solicitante es elegible para una elevación opcional. El Programa proporcionará el costo real de la elevación, sin superar el costo máximo de elevación definido por el programa para el reemplazo de la MHU.

La elevación de la casa prefabricada será proporcionada usando bloques de mampostería de concreto, pilotes, u otros métodos de construcción aprobados, pero el Programa no pagará la elevación con relleno. Los solicitantes que hayan comprado una casa prefabricada de reemplazo dentro de una SFHA y no hayan elevado la casa al requisito de 2 pies por encima de la elevación de la inundación base pueden calificar para la asistencia de elevación del Programa para incluir la financiación para la elevación.

El Programa evalúa caso por caso la viabilidad y rentabilidad de elevar las MHU ubicadas en terrenos arrendados. Cuando se determina que la elevación de una MHU en un terreno arrendado no es factible o rentable, el Programa busca soluciones alternativas que pueden incluir permitir al solicitante proporcionar un sitio alternativo para la instalación de la MHU de reemplazo. El traslado a un sitio alternativo solo es admisible si el nuevo emplazamiento está listo para la instalación de la MHU. No se permite el desarrollo del terreno, incluido el tendido de nuevos servicios públicos.

## **5.6 Elevación**

El solicitante o solicitantes pueden ser elegibles para recibir asistencia de elevación para la reconstrucción si, además de cumplir con todos los demás requisitos de elegibilidad del

Programa, la propiedad cumple con los requisitos de elevación obligatorios u opcionales de la Sección 4.6. Tenga en cuenta que la asistencia para la elevación solo se ofrece para los proyectos de reconstrucción o reemplazo de MHU. El Programa revisa las apelaciones de rehabilitaciones con elevación caso por caso, en consideración de los hechos y circunstancias de cada apelación. La reconstrucción elevada se ofrece cuando una propiedad ha sido dañada sustancialmente, será mejorada sustancialmente, o si la propiedad cumple con el umbral de reconstrucción, según lo determinado por el Programa o la jurisdicción local. La jurisdicción local, a través de los departamentos de aplicación de códigos, permisos y planificación, o de gestión de las llanuras aluviales, puede hacer determinaciones sobre los daños sustanciales y la reparación sustancial. La definición de daño sustancial y mejoras sustanciales se establece en 44 CFR § 59.1.

Si se considera que un solicitante es elegible para la asistencia de elevación, se le exige que reconstruya o acepte una MHU de reemplazo y la eleve para participar en el Programa, y el compromiso del solicitante de elevar será una condición para la recepción de cualquier otra adjudicación de subvención del Programa. Además, todas las propiedades ubicadas en la llanura aluvial que deben ser elevadas por ordenanza local y/o orden de los funcionarios de aplicación del código local serán reconstruidas o reemplazadas y elevadas a la altura requerida.

### **5.6.1 Costos de elevación elegibles y excluidos**

Los costos elegibles para elevar las casas deben resultar en la elevación de la dirección de la propiedad y los componentes asociados a 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base y para que la estructura cumpla con los códigos, ordenanzas y normas aplicables, según sea necesario.

#### ***5.6.1.1 Costos de elevación elegibles***

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

- Desconexión de todos los servicios públicos.
- Instalación y retirada de vigas para levantar la casa.
- Apuntalamiento para una casa elevada mientras se construyen los cimientos.
- Construir los cimientos de manera que el piso más bajo esté 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base de 100 años; también se proporcionará asistencia financiera para los trabajos para que la vivienda cumpla con los códigos, ordenanzas y normas aplicables, según sea necesario.
- Bajar la casa hasta los cimientos.
- Reacondicionamiento sísmico de los cimientos elevados, incluyendo la unión de la casa a los cimientos.

- Reconectar los servicios públicos, incluyendo la extensión de líneas y tuberías si es necesario, y elevar todos los servicios públicos, equipos de servicio y sistemas mecánicos (unidad de aire acondicionado, calentador de agua, caldera, tomas de electricidad, etc.).
- Proporcionar acceso al lector de medidores si es necesario.
- Arreglo permanente de las mejoras.

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

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

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

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

- Artículos misceláneos como aceras y entradas.

### ***5.6.1.2 Costos de elevación no elegibles***

Las mejoras y los costos no elegibles incluyen lo siguiente:

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

La justificación y la aprobación se incluyen como parte del expediente del solicitante.

- Gastos de jardinería.
- Costos para hacer mejoras en los casos en que los sistemas de pisos existentes hayan sido diseñados inadecuadamente o contruidos con materiales de menor tamaño.
- Los costos de reemplazo de componentes de servicios públicos que son de menor tamaño, tienen una capacidad inadecuada o son inseguros, a menos que estén directamente relacionados con la acción de elevación (por ejemplo, pozos, bombas).

- Calderas nuevas, excepto lo mencionado anteriormente.

### 5.6.2 Tope para elevación - rehabilitación

Generalmente, la elevación no se ofrece para los proyectos de rehabilitación. Sin embargo, en algunos casos, los participantes del Programa pueden recibir asistencia para los costos de elevación elegibles, además de otra asistencia para la rehabilitación para la que el solicitante podría ser elegible de otra manera. Estos casos son raros y normalmente se limitan a situaciones en las que una reconstrucción no es posible o factible. El tope del costo de elevación está incluido en los Procedimientos operativos estándar (SOP) del Programa de elevación y está informado por un análisis de los costos reales de elevación.

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

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

Para el tope del costo de elevación, se considera que los pies cuadrados elegibles son todos los pies cuadrados bajo techo. Esto incluye invernaderos y pórticos integrados. Los pies cuadrados no elegibles incluyen las estructuras separadas, las cubiertas que no estén bajo un tejado contiguo y las zonas bajo toldos de aluminio.

Las estructuras de dos o más pisos no se calculan de manera diferente a las estructuras de un solo piso. Los escalones y descansos que deben retirarse y reemplazarse durante el curso de la elevación no están incluidos en el cálculo de los pies cuadrados de elevación, pero son un alcance de trabajo elegible y están contemplados dentro del tope del costo de elevación basado en el subsidio de \$/PC. Para los artículos del alcance no típicos, como la elevación de chimeneas, o para las excepciones a la política de los pies cuadrados, se requiere la justificación

de un ingeniero para el alcance y el costo estimado. Estos artículos se revisan de acuerdo con la política de costos por encima del tope de \$/PC.

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

El tope del costo de elevación para el reemplazo de la MHU es coherente con la Sección 5.6.3 Tope de elevación-reconstrucción que figura a continuación. El tope del costo de elevación incluye todos los costos de elevación elegibles como se establece en la Sección 5.6.1 anterior y todas las subsecciones.

### 5.6.3 Tope de elevación-reconstrucción

El tope de la adjudicación de asistencia de elevación para la reconstrucción está separado de la asignación de reconstrucción. NCORR puede evaluar el costo de elevar una casa reconstruida y otorgar un monto superior al tope de adjudicación de elevación si se determina que los costos para hacerlo son necesarios y razonables para completar la reconstrucción a la altura de elevación requerida. El tope de adjudicación incluye los gastos de pre-construcción, diseño e ingeniería, permisos y otros gastos no relacionados con la construcción. Cuando las condiciones inusuales o impredecibles del lugar causen un aumento de los costos por encima del tope, corresponde al proveedor del trabajo de reconstrucción documentar y demostrar por qué es necesario y razonable un aumento del costo de la elevación por encima del tope para completar la reconstrucción a la altura requerida. El proveedor de la reconstrucción debe proporcionar un informe de un ingeniero o arquitecto que apoye el aumento de los costos de la parte de elevación del alcance del trabajo. El informe debe incluir el sello de un arquitecto o ingeniero. El encargado de la Gestión de la construcción de NCORR revisa el informe del proveedor del trabajo de reconstrucción y determina si es adecuado para justificar un aumento del costo de elevación. El encargado de la Gestión de la construcción puede revisar la reclamación del proveedor de la reconstrucción, el ingeniero o el arquitecto en el contexto de las condiciones conocidas del sitio, como los informes de inspección de campo y la información de revisión ambiental para verificar. El encargado de la Gestión de la construcción presenta las conclusiones del análisis al Equipo de Ejecución del Programa de NCORR para la aprobación final de los costos por encima del tope.

## 5.7 Paquete de adjudicación

Una vez que se haya calculado la adjudicación de un solicitante, el Programa le notificará por escrito la adjudicación y le informará sobre qué vía del programa es la más adecuada para el solicitante (rehabilitación o reconstrucción/reemplazo). Se pueden ofrecer préstamos

condonables a los solicitantes elegibles y se incluirán en el paquete de adjudicación. Si el solicitante no es elegible para un préstamo condonable, deberá abonar el depósito en garantía antes de que la solicitud pase al Paso 6 del Programa. Se enviará al solicitante un paquete final de adjudicación que contendrá una carta de adjudicación, información sobre la apelación, documentos relacionados con el depósito en garantía, si corresponde, y el Acuerdo de subvención para propietarios (HOGA).

Al recibir su paquete de adjudicación final, el Programa ofrece al solicitante las opciones de:

- Aceptar el tipo de adjudicación;
- Apelar la adjudicación; o
- Rechazar la adjudicación.

En todos los casos se ofrecerá al solicitante una consulta sobre la adjudicación por parte del Programa para una mayor explicación de la misma. Si el solicitante opta por apelar el cálculo de la adjudicación, debe presentar una apelación por escrito y debe incluir documentación como documentos detallados de seguros, contratos o recibos para apoyar su apelación. Si el solicitante rechaza la adjudicación, será retirado administrativamente del programa.

### 5.7.1 Firma de la adjudicación

Se ofrecerá a los solicitantes la opción de recibir su paquete de adjudicación final, y la oportunidad de firmar el HOGA y otros documentos que requieran firma, ya sea mediante la firma electrónica, en persona en un Centro de ReBuild NC, o mediante firma por correo. El paquete de adjudicación final puede ser proporcionado a la dirección de correo electrónico proporcionada por el solicitante en la solicitud del Programa, si lo hubiera. En caso de que no se disponga de una dirección de correo electrónico válida proporcionada por el solicitante, el Programa podrá facilitar el paquete de adjudicación final a través de cualquier servicio de mensajería reconocido a nivel nacional, con entrega por vía terrestre estándar a la dirección postal proporcionada por cualquier solicitante en relación con su solicitud al Programa. El Programa aceptará documentos de poderes notariales debidamente firmados para ayudar a los solicitantes que no puedan firmar cualquiera de los documentos que deban ser firmados a través de una de las opciones de firma de documentos disponibles.

El acuerdo de subvención (HOGA) requiere que los solicitantes cumplan con los requisitos del Programa. Un solicitante o cosolicitante puede firmar el acuerdo de subvención para propietarios. Se pueden ver ejemplos de acuerdos de subvención en el sitio web de ReBuild NC.

Los solicitantes confirman lo siguiente en el Acuerdo de subvención para propietarios o a la firma del mismo:

- Confirman que eran dueños de la propiedad en el momento del evento calificado y que todavía son dueños de la propiedad. Además, no han recibido avisos de impago o embargo relacionados con los impuestos, la hipoteca o el título;

- Confirman que ocupan la propiedad como su residencia principal;
- Confirman que están legalmente presentes;
- Aceptan los requisitos de subrogación; y
- Ejecutan otros documentos del programa según sea necesario.

Toda la información autocertificada puede ser investigada por el Programa, el HUD u otras entidades en una fecha posterior. Los solicitantes tienen la obligación de cumplir con cualquier solicitud del Programa para verificar la documentación que respalde una autocertificación, incluso después de que se hayan concedido las subvenciones y se haya cerrado el expediente del solicitante. Los solicitantes cuyas propiedades se encuentren dentro de la zona especial de peligro de inundación deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones en sus propiedades. Si no se mantiene un seguro contra inundaciones en la propiedad, la propiedad quedará descalificada para recibir cualquier ayuda federal futura para la recuperación de desastres.

## 5.8 Desembolso de fondos

### 5.8.1 Actividades de rehabilitación, reconstrucción o reparación/reemplazo de MHU

Una vez que todos los acuerdos y contratos del programa requeridos se hayan ejecutado en su totalidad, NCORR hará los desembolsos del programa para los trabajos de rehabilitación y reparación directamente al contratista general. Los pagos se harán en los intervalos prescritos a medida que se termine e inspeccione la construcción del proyecto del solicitante.

### 5.8.2 Asistencia del seguro contra inundaciones (FIA)

#### ***5.8.2.1 Cobertura de la nueva póliza***

Los solicitantes elegibles para la FIA pueden obtener cobertura a través de un agente de seguros autorizado. El agente de seguros autorizado rellenará la solicitud del NFIP, pagará la prima y facilitará cualquier reclamación o ajuste durante la vigencia de la póliza. Los agentes de seguros autorizados completarán la primera renovación de la póliza de seguro contra inundaciones. Al final del segundo año, la renovación de la póliza de seguro contra inundaciones correrá a cargo del solicitante.

#### ***5.8.2.2 Reembolso del seguro adquirido***

Los solicitantes pueden ser elegibles para el reembolso del seguro contra inundaciones si tienen una póliza de seguro contra inundaciones activa y pueden presentar la documentación de la prima pagada.

Los solicitantes que hayan adquirido previamente un seguro contra inundaciones pero que deban adquirir una cobertura suplementaria para cubrir la vivienda y/o la duración requerida, podrán seguir el proceso mencionado anteriormente para "Cobertura de la nueva póliza". Los solicitantes que hayan adquirido previamente un seguro contra inundaciones que estuviera en vigor en el momento de la ejecución del acuerdo de subvención serán elegibles para el reembolso de la prima de la póliza existente mediante un cálculo prorrateado y también a un pago complementario para cubrir las primas del seguro contra inundaciones que cumpla los requisitos de la FIA.

### **5.8.2.3 Plazos**

En el caso de las propiedades situadas en la llanura aluvial de 100 años, deberá confirmarse que la propiedad está cubierta por un seguro contra inundaciones antes de la finalización del proyecto. Los solicitantes que deban mantener un seguro contra inundaciones como condición para recibir asistencia federal previa deben proporcionar un seguro contra inundaciones antes de la firma del acuerdo de subvención. Una planilla de declaración, un formulario ACORD que describa la cobertura, una solicitud del seguro contra inundaciones junto con un recibo de pago de la compañía de seguros del solicitante u otra verificación de un tercero serán pruebas suficientes para satisfacer este requisito.

### **5.8.3 Asistencia para la reubicación temporal**

La asistencia para la reubicación temporal se pagará de acuerdo con los *Procedimientos de reubicación opcionales* de NCORR. A los solicitantes elegibles que deban abandonar su vivienda durante la construcción del Programa se les asignará un empleado de la TRA del Programa que les proporcionará un aviso previo de la fecha de salida y orientación sobre cómo participar en ese programa en función de su tipo de reubicación.

## **5.9 Préstamos condonables**

Un préstamo condonable es un préstamo no garantizado con un tipo de interés del 0% y que se ofrece para ayudar con los pagos en garantía adeudados. El pago en garantía se calcula restando el importe de la duplicación de beneficios (DOB) del importe de la verificación de reparación de daños (DRV). Los préstamos condonables cubren déficits razonables de pagos en garantía cuando el solicitante de la asistencia utilizó sus fondos para otras necesidades de recuperación. Los préstamos condonables pequeños y grandes pueden ofrecerse durante el proceso de adjudicación si se reúnen los requisitos y se incluirán en el paquete de adjudicación si procede.

Los préstamos pequeños suelen tener un plazo de 12 meses y un máximo de \$5,000. Un préstamo grande suele ser de cuatro años y de hasta \$50,000. Los detalles específicos del préstamo se incluyen en el acuerdo de préstamo para cada solicitante participante.

Los solicitantes con LMI y aquellos con dificultades demostradas pueden recibir un préstamo condonable si el depósito en garantía es inferior a \$50,000. El periodo de reembolso del préstamo condonable no comenzará hasta que se haya completado la construcción. A partir del 5 de octubre de 2023, ya no se ofrecen préstamos condonables. Sin embargo, los préstamos ejecutados con anterioridad siguen estando en vigencia.

## 6.0 Selección del contratista

El Programa gestiona un grupo precalificado de contratistas generales para completar la construcción de las viviendas solicitantes. El equipo de construcción es responsable de lo siguiente:

- Revisar las aptitudes, la capacidad y el desempeño de los contratistas generales.
- Asignar proyectos en virtud de un umbral definido por el estado a contratistas generales precalificados. Se utilizará un proceso de mini-licitación para los proyectos iguales o superiores a ese umbral.
- Actuar como equipo de construcción para todos los proyectos asignados a los solicitantes.
- Coordinar las inspecciones del Programa a intervalos durante el proceso de construcción.
- Revisar las solicitudes de pago y las órdenes de cambio presentadas por el contratista general.
- Realizar informes de inspección final para asegurar que el alcance del trabajo esté completo y cumpla con los requisitos del Programa.

## 6.1 Selección del grupo de contratistas generales

El Programa emitió una solicitud de precalificación para establecer un grupo de contratistas generales precalificados. Los contratistas se evaluaron en función de criterios como:

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

de desastres del gobierno local y/o experiencia con los programas de vivienda pública del HUD.

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

## 6.2 Adjudicaciones para contratistas

Los solicitantes que participan en el Programa de Rehabilitación, Reconstrucción o Reparación/Reemplazo de MHU deben utilizar el contratista general calificado a través del proceso de asignación o licitación del Programa. Habrá tres métodos para adjudicar los contratos de construcción a los contratistas generales:

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

## 6.3 Contrato de construcción

A partir de la Versión 5 del Manual del HRP, el Programa celebra un acuerdo contractual con el proveedor de la construcción (contratista general) en lugar de exigir al solicitante que firme el acuerdo contractual. NCORR y el contratista general firmarán el Acuerdo contractual para el trabajo en la casa del solicitante una vez que se seleccione un contratista. En el contrato se describen las obligaciones del contratista en virtud del mismo (por ejemplo, la fecha de inicio de la construcción, los costos de construcción, la fecha estimada de finalización, etc.). El solicitante será designado expresamente como tercero beneficiario del contrato. Se proporciona al solicitante una copia del contrato de construcción para sus archivos. Además, los proyectos de rehabilitación incluirán el alcance del trabajo del ECR que se ha de realizar en la vivienda para que el solicitante lo examine y lo consulte. El contrato de construcción es proporcionado por el Programa y no puede enmendarse para cambiar las condiciones de ejecución o para ampliar el alcance de la construcción más allá de lo que ha autorizado el Programa. Cualquier cambio en el alcance del trabajo o en los plazos de construcción debe ser aprobado por el Programa a través del proceso de Orden de cambio como se describe en la Sección 7.4 de este manual.

## 6.4 Reunión previa a la construcción

Antes de la emisión de la Orden de proceder (NTP) y del comienzo de cualquier trabajo de construcción, el equipo de construcción programará una reunión previa a la construcción (o “visita”) con el solicitante y el contratista general. El propósito de esta reunión es revisar todas las actividades de construcción que se llevarán a cabo y revisar todas las selecciones de acabados.

Durante la reunión previa a la construcción, deberá identificarse cualquier posible modificación razonable. Las modificaciones razonables típicas incluyen la instalación de una rampa o ascensor, barras de sujeción en baños y duchas y superficies antideslizantes.

## 6.5 Responsabilidades del contratista general

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

- Cumplir con los requisitos de seguro y fianza.
- Aportar toda la mano de obra, materiales, equipos y otros servicios necesarios para completar el alcance del trabajo en la casa del solicitante de acuerdo con las normas, la calidad y los requisitos del código de construcción del estado.
- Obtener todos los permisos e inspecciones requeridos por el departamento de construcción local.
- Coordinar las inspecciones de progreso con el equipo de construcción.
- Realizar la construcción según lo especificado de manera oportuna como se indica en los Contratos de construcción y sujeto a la liquidación de daños y perjuicios como se indica en las SOP de Gestión de la construcción de ReBuild y en los contratos aplicables.
- Realizar todo el trabajo de acuerdo con los códigos locales de construcción, salud y seguridad, y la Norma de Viviendas sin Plomo (LSHR).
- Eliminación de todos los escombros de la construcción en un vertedero de residuos de construcción con licencia.
- Completar y presentar toda la documentación de cierre requerida al Programa.
- Asegurarse de que todos los materiales, el equipo suministrado, los sistemas completados y el trabajo realizado estén libres de defectos debido a materiales o mano de obra defectuosos durante un periodo de 1 año y que cualquier trabajo estructural esté garantizado de forma similar durante un periodo de 10 años a partir de la fecha de la inspección final como se detalla en los Procedimientos operativos estándar (SOP) de construcción de CDBG-DR de ReBuild NC.

- Garantizar que la propiedad de la MHU recién construida se transfiera al solicitante y/o al acreedor prendario.

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

## 6.6 Responsabilidades del solicitante

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

### 6.6.1 Interrupción de la actividad

Los solicitantes, cosolicitantes y ocupantes de la propiedad deben permitir que el Programa inicie la construcción y proceda con ella sin interferencias, o pueden arriesgarse a un retiro involuntario (véase la Sección 1.3.2). Cualquier solicitante, ocupante u otra parte que retrase o interrumpa la construcción será notificado de la interrupción y se le proporcionará un plazo para poner fin al retraso o interrupción. Si se incumple el aviso, o si existe un patrón demostrado de interrupción, la solicitud podrá ser retirada involuntariamente del Programa y podrá estar sujeta a la recuperación de los fondos de la subvención. La recuperación de los fondos de la subvención puede incluir cualquier ayuda temporal a la reubicación (TRA) u otro costo no relacionado con la construcción en el que haya incurrido el Programa específico del proyecto.

## 6.7 Reclamaciones entre el contratista y el solicitante

Los solicitantes que deseen presentar una queja sobre la construcción, según lo dispuesto en esta sección, deberán hacerlo mediante el siguiente proceso:

- Presentar la queja por escrito.
- Proporcionar los detalles pertinentes al alcance del trabajo aprobado.
- Presentar una explicación detallada de la queja y su fundamento.
- Incluir documentación de respaldo, si es posible. (por ejemplo, fotografías, informes de inspección, etc.)

La queja debe presentarse al equipo de construcción, que trabajará con el solicitante para resolver la disputa.

Si un solicitante no está de acuerdo con la solicitud de pago del contratista general por el trabajo realizado, se puede realizar una inspección externa realizada por el contratista de QA/QC del Programa bajo la dirección de NCORR. Si el contratista de QA/QC encuentra que la calidad del trabajo cumple con los estándares del Programa, el Programa puede elegir emitir el pago al contratista general. Las determinaciones tomadas por el contratista de QA/QC son definitivas y se comunicarán al solicitante en consecuencia.

Las quejas sobre la construcción pueden presentarse de una de las siguientes maneras:

- Llamando a la línea directa del Programa al 1-833-ASK-RBNC (1-833-275-7268) para recibir asistencia de un representante;
- Enviando la queja por correo a la siguiente dirección:  
ReBuild NC Applicant Service  
Attn: Construction Grievance  
North Carolina Office of Recovery and Resiliency (NCORR)  
PO Box 110465  
Durham, North Carolina 27709; o
- Presentando la queja por escrito en un Centro de Rebuild NC.

## 6.8 Revisión del desempeño de los contratistas generales

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

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

- Cumplimiento con la Sección 3.

## 6.9 Garantías de construcción

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

El equipo de construcción debe notificar por escrito al solicitante la fecha en que comienza y termina la garantía de los trabajos de construcción. Como parte del proceso de inspección final, se tomarán fotografías de los trabajos de construcción con fines de documentación y se colocarán en el expediente del solicitante. El contratista general proporcionará al solicitante cualquier folleto con instrucciones y una carpeta con información de la garantía con un formulario de reconocimiento de que el solicitante lo ha revisado con el contratista general.

Se espera que el solicitante reciba otro aviso de garantía por escrito 6 meses y 1 mes antes del vencimiento de la garantía, proporcionado por el contratista o el proveedor de la garantía de terceros, si procede.

Se notificará a los solicitantes que presenten una reclamación de garantía por un artículo que esté fuera de garantía o por alcances de trabajo adicionales tras la finalización de los trabajos de recuperación que no se prestará más asistencia. Esto incluye las solicitudes de modificación razonable que se identifiquen después de la finalización del proyecto o después de un punto de la construcción en el que proporcionar la modificación ya no sea razonable.

## 7.0 Construcción

El equipo de construcción es responsable de supervisar al contratista general, el progreso de la construcción y el cumplimiento de las normas del Programa durante las actividades de construcción en la casa del solicitante. Además, el equipo de construcción es responsable de ayudar a los solicitantes del Programa con cualquier disputa que puedan tener con el contratista general.

### 7.1 Orden de proceder (NTP)

El propósito principal de una Orden de proceder (NTP) es controlar los tiempos de las actividades de construcción y evitar el inicio de la construcción sin los permisos adecuados o la autorización del Programa. Tras la notificación del Programa de que el solicitante es elegible y ha firmado el acuerdo de subvención, el equipo de construcción emitirá una NTP al contratista general. Como mínimo, la NTP incluirá la fecha de expedición, la fecha de inicio de la construcción, el plazo o la fecha de finalización de la construcción y la información de contacto del equipo de construcción y el inspector del progreso. Además, el alcance del trabajo aprobado del ECR (formalizado como anexo al acuerdo de subvención) también se adjuntará a la NTP.

Los cambios en las fechas de inicio y fin de la construcción solicitadas por el contratista general se formalizarán en una orden de cambio.

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

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

### 7.2 Supervisión de la construcción

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

- Trabajar con el equipo de construcción para supervisar los contratos de construcción de los solicitantes y cambiar las órdenes.
- Cumplir y controlar los requisitos de construcción ecológica (GBR), las normas laborales del Programa y los requisitos de igualdad de oportunidades.

- Realizar inspecciones y evaluaciones periódicas del trabajo del contratista en cuanto a la calidad y el cumplimiento del alcance acordado, las especificaciones del Programa y los planos de construcción, según corresponda.

## 7.3 Pagos progresivos

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

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

## 7.4 Ordenes de cambio

### 7.4.1 Órdenes de cambio iniciadas por el contratista

Las órdenes de cambio se emiten cuando el precio inicial acordado o el alcance del trabajo a realizar requieren modificaciones para las reparaciones no identificadas durante la evaluación inicial. Primero, el contratista general debe completar un *Formulario de solicitud de orden de cambio*. Este formulario y la documentación de respaldo deben ser entregados al inspector del progreso para su revisión. Cada orden de cambio debe tener un análisis de costos usando el libro de licitaciones aprobado para el Programa. Todas las órdenes de cambio en el ámbito de trabajo de un proyecto serán revisadas por ReBuild NC para garantizar el cumplimiento del Programa y de los requisitos federales, estatales y locales.

Si el Programa aprueba la orden de cambio, se devuelve al contratista general para su ejecución. Las órdenes de cambio ejecutadas se entregan al solicitante para su registro.

Las órdenes de cambio se facturan en pagos por hitos y se clasifican como “orden de cambio” El monto que aparece en la factura debe coincidir con el monto previamente aprobado y debe ser razonable. El equipo de construcción es responsable de verificar que los costos sean razonables y que el trabajo a realizar en virtud de la orden de cambio no haya podido ser identificado mediante una inspección visual no invasiva por parte del inspector de daños en la inspección inicial. La verificación y documentación de que los costos son razonables se adjunta a la orden de cambio.

Al cierre, el acuerdo de subvención del solicitante deberá modificarse para que refleje cualquier cambio en el monto de la subvención que resulta de las órdenes de cambio.

### 7.4.2 Órdenes de cambio iniciadas por el solicitante

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

## 7.5 Responsabilidades del equipo de construcción

Durante el proceso de orden de cambio, el equipo de construcción es responsable de asegurar lo siguiente:

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

## 7.6 Permisos de apertura

Los solicitantes que tengan permisos de apertura deben cerrar los permisos de apertura existentes o ejecutar una declaración jurada de alcance que renuncie a la responsabilidad de los artículos que no puedan ser inspeccionados por el gobierno local antes de la ejecución del acuerdo de subvención. El Programa no emitirá ningún pago de reembolso ni ninguna NTP por actividades de construcción si el solicitante no cierra los permisos o no ejecuta la declaración jurada. Si no se realiza al menos una de estas acciones, el expediente del solicitante quedará en suspenso.

Se pueden encontrar detalles adicionales sobre el Proceso de construcción en los *Procedimientos operativos estándar de gestión de la construcción aprobados por NCORR*.

## 7.7 Cierre de la construcción

Una vez que la construcción se haya completado, el contratista general solicitará una visita final al lugar para validar que todo el trabajo descrito en la ECR se ha completado satisfactoriamente de acuerdo con los códigos estatales y locales apropiados y que la vivienda cumple con los estándares del programa. La visita final al lugar confirma que todos los trabajos han sido completados y aceptados por el inspector de edificios local junto con cualquier certificado de ocupación requerido. El propietario, el contratista general y el inspector del progreso del Programa completarán y firmarán un formulario de inspección final y lo colocarán en el expediente del proyecto. Los propietarios que se nieguen a aceptar el formulario de inspección final pueden registrar sus preocupaciones como una queja, pero no pueden paralizar el cierre o la finalización de la construcción.

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

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

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

## 8.0 Finalización y cierre

### 8.1 Cierre del proyecto

Además del paquete de Cierre de la construcción presentado por el contratista general, el personal del Programa trabajará con los solicitantes del programa para reunir toda la documentación de cierre para su expediente de acuerdo con la Lista de verificación de cierre del solicitante, si dicha documentación no está presente en el expediente del solicitante.

Los expedientes del solicitante se cerrarán una vez que el Programa reciba y apruebe toda la documentación. Se requerirá una revisión final del expediente de cierre para asegurar que toda la documentación requerida en cada paso del proceso esté completa y en regla.

### 8.2 Requisitos del seguro contra inundaciones

Si la propiedad, vivienda reconstruida o de reemplazo del solicitante está ubicada en una zona especial de peligro de inundación (SFHA), la propiedad asegurable deberá estar en todo momento asegurada bajo una póliza de seguro contra inundaciones por el monto que sea menor de lo siguiente:

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

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

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

### 8.2.1 Verificación del seguro contra inundaciones

El Programa reunirá información inicial sobre el seguro contra inundaciones del solicitante a través del proceso de solicitud y evaluará si la propiedad ha recibido anteriormente asistencia federal que requiera un seguro contra inundaciones. Los solicitantes que deban mantener un seguro contra inundaciones pero que no cumplan con este requisito no serán elegibles para el financiamiento del programa.

### 8.2.2 Cumplimiento del seguro contra inundaciones

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

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

- Cumplimiento de la Sección 102(a) mediante la carga de un recibo de pago para la prima anual actual del seguro contra inundaciones y una copia de la solicitud del seguro contra inundaciones, o una copia del formulario de Declaraciones de la póliza actual para cada edificio o propiedad personal que reciba asistencia de la SFHA, de conformidad con la cobertura prescrita en la Sección 102(a) de la Ley.
- Cumplimiento de la Sección 582(a) mediante la verificación de que la asistencia para desastres del HUD no se puso a disposición de una persona en una zona especial de peligro de inundación para la reparación, el reemplazo o la restauración por daños de inundaciones en cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: 1) la persona había recibido anteriormente asistencia federal para desastres por inundaciones, condicionada a la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones; y 2) la persona no obtuvo ni mantuvo un seguro contra inundaciones.
- Verificar la duración y el monto de la cobertura en dólares. El Programa verificará el cumplimiento del periodo prescrito por la ley y el monto en dólares de la cobertura del seguro contra inundaciones con respecto a:
  - Duración de la cobertura del seguro contra inundaciones. Obtener la documentación de la cobertura de la póliza antes de firmar el Acuerdo de subvención y el desembolso final de los fondos del Programa. El periodo estatutario para la cobertura del seguro contra inundaciones puede extenderse más allá de la finalización del proyecto. En el caso de las

subvenciones y otras formas de asistencia financiera, el requisito de mantener un seguro contra inundaciones se aplicará durante la vida del edificio mientras permanezca en la llanura aluvial de 100 años, independientemente de la transferencia de la propiedad de dicho edificio o de los bienes personales.

- Monto en dólares de la cobertura del seguro contra inundaciones. En el caso de las subvenciones y otras formas de asistencia financiera, el monto de la cobertura del seguro contra inundaciones debe ser por lo menos igual al costo del desarrollo o del proyecto (menos el costo estimado del terreno) o al límite máximo de cobertura que ofrece el NFIP con respecto al tipo particular de edificio de que se trate, si éste es menor. El costo total (federal y no federal) del proyecto asistido por el gobierno federal para adquirir, construir, reconstruir, reparar o mejorar el edificio se utiliza para determinar el monto en dólares de la cobertura del seguro contra inundaciones.

### 8.3 Recuperación de la subvención

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

Como resultado de esta revisión, se puede exigir al solicitante que devuelva la totalidad o una parte de los fondos recibidos por el Programa. Las razones para recapturar los fondos del Programa incluyen lo siguiente:

- Se determina que un solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa al Programa.
- El solicitante se retira del Programa antes de la finalización del proyecto.
- El solicitante no permite que se completen las actividades de construcción o de remediación ambiental.
- El solicitante no informa que ha recibido un seguro adicional, asistencia de la SBA, de la FEMA u otra asistencia duplicada.
- El solicitante vende o no ocupa la vivienda antes de que finalice el periodo del préstamo condonable.

Los solicitantes identificados para la recaptura de fondos del Programa no se excluirán del Programa hasta que hayan devuelto todos los fondos.