

# PLAN DE ASISTENCIA CONTRA EL DESPLAZAMIENTO Y LA REUBICACIÓN RESIDENCIAL

---

Será política de la Oficina de Recuperación y Resiliencia del Estado de Carolina del Norte (NCORR), seguir el plan descrito a continuación para minimizar los impactos adversos sobre las personas de ingresos bajos y moderados resultantes de las actividades de adquisición, rehabilitación y/o demolición asistidas con fondos proporcionados en virtud del Título 1 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de 1974, en su forma enmendada, como se describe en 24 CFR 42.325. NCORR es el administrador de Carolina del Norte de los Programas de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR) y la Subvención Global de Desarrollo Comunitario - Mitigación (CDBG- MIT) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) y certifica que cumplirá con este Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial.

Se hará todo lo posible para minimizar el desplazamiento temporal o permanente de personas debido a la prestación de los Programas CDBG-DR y CDBG-MIT del HUD administrados por la NCORR. El Estado ha utilizado las exenciones establecidas en los avisos aplicables del Registro Federal relativos a la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA), incluidos, entre otros, los siguientes avisos:

- Aviso principal CDBG-MIT, 84 FR 45838, 8/30/2019; Aviso 86 FR 561,1/6/21; y Aviso Omni, 87 FR 36869, 6-21-2022;
- Aviso principal de CDBG-DR sobre el huracán Florence (también se aplica al huracán Matthew), 85 FR 4681, 1/27/2020;
- CDBG-DR (Huracán Florence y Matthew), 83 FR 5844, 2/9/2018;
- CDBG-DR (Huracán Florence y Matthew), 84 FR 9, 2/19/2019; y
- CDBG-DR (Tormenta tropical Fred), 87 FR 31636, 5/24/2022.

## POLÍTICA

NCORR planea minimizar los desplazamientos, aunque es consciente de que pueden producirse algunos a través de sus programas de recuperación y mitigación de desastres. Al desarrollar sus programas de recuperación, la NCORR tiene en cuenta las posibles molestias que sus programas puedan causar a los ciudadanos, porque entiende la importancia de la comunidad y el trastorno que los sobrevivientes de tormentas ya han sufrido. Por lo tanto, NCORR se compromete a considerar alternativas que mantengan a los residentes en sus ubicaciones y/o hogares actuales, minimizando así los desplazamientos. Estas alternativas se sopesarán frente a la viabilidad de su aplicación desde una perspectiva de probabilidad de daños futuros, costos, normativa y administración. El Programa de Recuperación para Propietarios de ReBuild NC, por ejemplo, hace todo lo posible para garantizar que los residentes sean realojados en su propiedad dañada por la tormenta de una manera más resistente para que corran menos riesgo de sufrir futuros daños por tormentas. Sin embargo, el Programa de Compra Total Estratégica representa el principal esfuerzo de mitigación de la NCORR para reubicar permanentemente a los ciudadanos en zonas más seguras, fuera del peligro. Este programa implica la reubicación permanente y voluntaria de los propietarios que decidan participar vendiendo sus propiedades situadas en las zonas designadas como de mayor riesgo de sufrir futuros daños por tormentas. La adquisición de propiedades de compra total puede dar lugar al desplazamiento involuntario permanente de los inquilinos. Cuando sea necesaria una reubicación, la NCORR proporcionará la asistencia para la reubicación exigida por la Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA) y la política aplicable del HUD. Se proporcionará asistencia para la reubicación a todas las personas que reúnan los requisitos para ser desplazadas por una actividad de CDBG-DR o CDBG-MIT financiada por NCORR, incluida la prestación de servicios de asesoramiento, los pagos de viviendas de reemplazo y el reembolso de los gastos permitidos. Cuando dicho desplazamiento sea inevitable, o forme parte de un programa planificado (como es el caso del esfuerzo de Compra Total Estratégica), la NCORR seguirá sus políticas relativas a la aplicación de la asistencia para la reubicación incluidas en su Manual de políticas de la URA. Las políticas de la URA pueden actualizarse de manera intermitente y estarán disponibles para su revisión pública en el sitio web de la NCORR. A continuación, se describen los requisitos y las exenciones de la URA. La NCORR utiliza un sistema de registro para documentar las actividades de sus programas. Las actividades de desplazamiento, reubicación, adquisición y reemplazo de viviendas se registrarán de conformidad con la Política de retención y acceso a los registros de la NCORR.

## EXENCIONES

### Reubicación por parte de los subreceptores

La NCORR exige a los subreceptores que adopten el Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial de la NCORR o que desarrollen y adopten su propio plan en relación con cualquier actividad subvencionada con fondos de los programas CDBG-DR o CDBG-MIT, tal y como permite lo la exención de los planes opcionales de reubicación. Cuando una entidad decide adoptar su propio plan, este debe proporcionarse a NCORR para su revisión. El plan de reubicación definitivo debe ser aprobado por NCORR y puesto a disposición del público, del HUD y de otras agencias, según corresponda. En caso de desplazamiento a causa de una adjudicación financiada con fondos federales, la NCORR exige que el sub-beneficiario y los subreceptores cumplan la Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada, (42

U.S.C. 4601 y siguientes) [“URA”], para cualquier hogar, independientemente de sus ingresos, que sea desplazado de forma involuntaria y permanente.

### **Se aplica la normativa de la URA**

Con el fin de garantizar una administración coherente de los beneficios de reubicación, el HUD ha eximido la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en su versión modificada, y a la norma 24 CR 42.350, en la medida en que los requisitos de reubicación difieren de los establecidos en la normativa de la URA de 49 CFR Parte 24. Por lo tanto, NCORR se compromete a aplicar de forma coherente los requisitos de 49 CFR Parte 24 en su administración de la asistencia de la URA.

### **Reemplazo de una unidad por otra**

La normativa del programa CDBG-DR aplicable a los esfuerzos de recuperación tras el huracán Matthew y el huracán Florence eximen del requisito de proporcionar un reemplazo uno por uno para las unidades de vivienda de ingresos más bajos que resulten dañadas por el desastre y no sean aptas para la rehabilitación. Las unidades que se ajustan a la definición de la NCORR de no aptas para la Rehabilitación están exentas de los requisitos de reemplazo de una unidad por otra. La definición aplicable de no apta para rehabilitación de la NCORR se incluye en los manuales de políticas del programa de la NCORR. En ausencia de una definición específica para el programa, los programas y actividades podrán acogerse por defecto a la definición que figura en el Manual de Políticas de la Ley Uniforme de Reubicación (URA).

Cabe señalar que la exención del requisito de reemplazo uno por uno fue ampliada y modificada por el Aviso consolidado de 2020 para aplicarse a las unidades de vivienda para personas con ingresos bajos ocupadas por sus propietarios demolidas o convertidas con fondos de CDBG-DR aplicables, como los fondos de CDBG-DR de la tormenta tropical Fred. Sin embargo, los avisos anteriores que se aplicaban a los fondos de CDBG-DR del huracán Matthew y del huracán Florence, por ejemplo, no tenían la misma distinción y aplicaban la exención independientemente de la ocupación.

Si bien la normativa de CDBG-DR se aplica a la mayoría de los esfuerzos de recuperación de desastres de la NCORR, el Programa de Compra Total Estratégica de la NCORR se rige por la normativa publicada para los fondos de CDBG-MIT. La publicación de 87 FR 36872, de 21 de junio de 2022, V. dispone una exención revisada a la exención de reemplazo uno por uno para los fondos de CDBG-MIT asignados en virtud de las leyes públicas (PL) 115-123 y 116-20. Esta exención indica que las exenciones anteriores y los requisitos alternativos exigían que las propiedades tratadas con fondos de CDBG-MIT estuvieran “vinculadas” a una tormenta anterior y hubieran sufrido daños por la tormenta. Esta exención revisada reconoce que los fondos de CDBG-MIT deben utilizarse para disminuir el riesgo de futuros daños por tormentas. Por lo tanto, la exención elimina el requisito de demostrar los daños causados por un desastre anterior siempre que la actividad cumpla el objetivo de alejar a las personas y los bienes del peligro y esté en consonancia con los objetivos de la financiación del programa MIT. La NCORR ha aplicado la exención en 87 FR 36872 en la ejecución de su Programa de Compra Total Estratégica.

## Asistencia para el alquiler basada en el inquilino

Las exenciones del HUD permiten a una agencia utilizar la asistencia para el alquiler basada en el inquilino (como los vales del Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8) para cumplir con la totalidad o una parte de su obligación de asistencia para la reubicación, si también proporciona viviendas de reemplazo comparables para que las considere la persona desplazada. NCORR no administra esta asistencia para el alquiler, pero sí puede permitir a sus subreceptores que las administran que utilicen esta exención. Si esta asistencia es administrada por un subreceptor, NCORR solicitará que el subreceptor indique su plan por escrito para su revisión, se comprometa a proporcionar 42 meses de asistencia y debe recibir la aprobación de NCORR.

## Compra voluntaria en igualdad de condiciones

Mientras se eximan los requisitos de adquisición en virtud de la URA, la NCORR planea llevar a cabo la adquisición en virtud de su Programa de Compra Total Estratégica para cumplir con todos los requisitos de 49 CFR 24.101(b)(1)(i-iv). La NCORR presentará una oferta para adquirir la propiedad de un solicitante en el marco del Programa de Compra Total Estratégica. Esta oferta se hará por escrito y se basará en el valor de mercado actual tasado. Si un propietario rechaza la oferta, no se hará ningún otro intento para que el propietario apruebe la adquisición. Cualquier inquilino que reúna los requisitos necesarios para ser desplazado por esta actividad recibirá la asistencia para la reubicación exigida por la URA.

## Exención de la Sección 414 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias.

Los reglamentos enumerados en la página uno de este documento proporcionan exenciones a la Sección 414. Estas exenciones han sido utilizadas por la NCORR en la aplicación de sus programas. En virtud de las exenciones de CDBG-DR, la NCORR seguirá la “opción b” aplicable a los esfuerzos financiados por CDBG-DR de forma coherente, y se asegurará de que así conste en sus manuales de política. Se exige la sección 414 de la Ley Stafford en la medida en que se aplique a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para un proyecto financiado por CDBG-DR o CDBG-MIT, emprendido por NCORR o su sub-beneficiario, que haya comenzado más de un (1) año después del desastre declarado por el Presidente, siempre que el proyecto no estuviera planificado, aprobado o en marcha de otro modo antes del desastre. NCORR entiende que la fecha de inicio del programa es la primera de: (1) La fecha de aprobación de la Solicitud de liberación de fondos (RROF) y la certificación, o (2) la fecha de finalización de la revisión específica del lugar cuando un programa utiliza revisiones ambientales escalonadas, o (3) la fecha de aprobación por parte del funcionario encargado de la aprobación cuando un proyecto pasa a estar exento en virtud de 24 CFR 58.34(a)(12). Además, NCORR se asegurará de que esta exención no se aplique a las personas que cumplan los requisitos de ocupación para recibir un pago de vivienda de reemplazo en virtud de la URA ni se aplique a las personas desplazadas o reubicadas temporalmente por otros programas o proyectos financiados por el HUD. NCORR se asegurará de que la elegibilidad de dichas personas para la asistencia de reubicación y los pagos en virtud de la URA no se vea afectada por esta exención.

## Sección 104(d) Aplicabilidad

Como ya se ha señalado, los reglamentos actuales de los programas CDBG-DR y CDBG-MIT tienen exenciones en diversos grados de los requisitos que figuran en la sección 104(d)(2)(A)(i) y (ii) y 104(d)(3) de la HCDA. Las exenciones aplicables a los fondos de CDBG-DR del huracán Matthew y del huracán Florence, por ejemplo, eximen a todas las unidades de vivienda de personas de bajos ingresos dañadas por el desastre que cumplan la definición de la NCORR de “no aptas para rehabilitación” de los requisitos de vivienda de reemplazo uno por uno de 24 CFR 42.375. Además, las exenciones reconocen que los requisitos de reemplazo uno por uno de la Sección 104(d) no tienen en cuenta los grandes cambios repentinos que un desastre grave puede provocar en el parque de viviendas, la población o la economía locales. Las estructuras de viviendas dañadas por desastres que no son aptas para la rehabilitación pueden suponer una amenaza para la salud y la seguridad públicas y para la revitalización económica.

Sin embargo, la NCORR reconoce que puede haber escenarios en los que las unidades de vivienda para personas con ingresos bajos ocupadas por inquilinos y viviendas vacantes demolidas o convertidas a otro uso que no sea el de vivienda para personas con ingresos bajos en relación con una actividad asistida por el CDBG-DR puedan estar sujetas a los requisitos de reemplazo uno por uno. En esos casos, la NCORR trabajará, según proceda y sea necesario, con otras agencias gubernamentales y/o desarrolladores privados para cumplir directa o indirectamente los requisitos de reemplazo uno a uno del 24 CFR 42.375.

Por último, la NCORR reconoce que la demolición y/o enajenación de unidades de vivienda pública sigue estando sujeta a la Sección 18 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, en su versión enmendada, y a 24 CFR parte 970 y trabajará con las entidades afectadas para seguir los requisitos establecidos por el HUD.

## CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) se compromete a aplicar este Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial, minimizando el desplazamiento siempre que sea factible, y certifica que cumplirá con la Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (Pub. L. 91–646) [42 U.S.C. 4601 y siguientes].

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte adopta por la presente este Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial para los proyectos financiados por los Programas de CDBG-DR y CDBG-MIT.

División en nombre de la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR)

Nombre impreso: Laura Hogshead

Cargo: Directora, NCORR

\_\_\_\_\_  
*Firma*

\_\_\_\_\_  
*Fecha de aprobación*