

Blue Acres

Requisitos del CDBG-DR

2.10. 2023



DIVISION OF
Disaster Recovery
& Mitigation



ÍNDICE

1	PROPÓSITO DE LOS FONDOS DEL CDBG-DR.....	1
1.1	Autorización y financiación	1
2	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL DISEÑO DEL PROGRAMA CDBG-DR: <i>BLUE ACRES</i>.....	2
2.1	Compra voluntaria	2
2.2	Iniciativas de Vivienda Segura.....	3
2.3	Arrendatarios desplazados	4
2.4	Actividades elegibles y objetivos nacionales de <i>Blue Acres</i>	4
2.4.1	Actividades elegibles:	4
2.4.2	Objetivos nacionales de las compras voluntarias	4
2.4.3	Incentivos del objetivo nacional	6
2.5	Prioridades de compra voluntaria	6
2.5.1	Cómo promoverá el Programa la vivienda para poblaciones vulnerables.....	6
2.5.2	Servicios de extensión con enfoque.....	9
2.5.3	Áreas geográficas prioritarias para compra voluntaria.....	10
2.5.4	Áreas de reducción del riesgo de desastre	10
2.6	Elegibilidad del programa de compra voluntaria	11
2.6.1	Elegibilidad general	11
2.6.2	Propiedades elegibles	12
2.6.3	Elegibilidad de propietario.....	14
2.6.4	Propietario ocupante.....	15
2.6.5	Propietario no ocupante.....	15
2.6.6	Requisito del Artículo 582 de la Ley Nacional de Reforma del Seguro por Inundación de 1994	16
2.7	Incentivos de Vivienda Segura	16
2.7.1	Incentivo de Vivienda Segura para Compra de Vivienda.....	17
2.7.2	Incentivo de Vivienda Segura de Alquiler Permanente.....	18
2.7.3	Conversión de incentivos para alquiler a incentivos para compra de vivienda.....	19
2.7.4	Incentivo de Vivienda Segura para Retención Comunitaria.....	20
2.7.5	Resumen del incentivo para vivienda.....	21
2.8	Artículo 104(d): Requisitos de reemplazo en forma directa	23
2.9	Servicios de consejería en vivienda	23
2.10	Propiedades inscritas en más de un programa de asistencia por desastres	24
3	IMPLEMENTACIÓN Y FLUJO DE ACTIVIDADES DEL PROGRAMA.....	26
3.1	Resumen de la designación de adjudicaciones de compra	27
3.2	Establecimiento del ingreso familiar	28
3.3	Cálculo de la oferta de compra.....	28
3.4	Cálculo de incentivos para vivienda segura.....	29

3.4.1	Asistencia total del Programa <i>Blue Acres</i>	29
3.4.2	Determinación del Incentivo de Compra de Vivienda de Reemplazo en una MID del HUD o del Estado.....	30
3.4.3	Determinación del Incentivo para Alquiler de Vivienda de Reemplazo en una MID del HUD o estatal.....	34
3.4.4	Incentivo para Retención Comunitaria.	35
3.4.5	Costo elegible de mudanza	36
3.4.6	Proceso de reclamo del Incentivo de Vivienda Segura concurrente con la compra voluntaria de propiedad o posteriormente.....	36
3.5	Coordinación de <i>Blue Acres</i> con el Programa <i>Smart Move</i>	37
3.6	Coordinación de la gestión municipal	37
3.7	Determinación del área de servicio	37
3.8	Duplicación de beneficios	39
3.8.1	Implementación de la duplicación de beneficios	41
3.8.2	Análisis de la duplicación de beneficios: Asistencia total.....	41
3.8.3	Ejemplos de duplicación de beneficios	45
3.8.4	Verificación de beneficios	46
3.8.5	Evento de desastre posterior	47
3.9	Análisis medioambiental y limpieza	47
3.9.1	Exclusión categórica no sujeta a Parte 58.5 (CENST) (58.35(b)).....	48
3.9.2	Análisis medioambientales por niveles (directrices del HUD).....	48
3.9.3	Exclusión categórica sujeta a Parte 58.5 (CEST) (58.35(a))	49
3.10	Asistencia de la Ley de Reubicación Uniforme para Arrendatarios – Apéndice	49
4	CUMPLIMIENTO E INFORMES	50
4.1	Plan de Participación Ciudadana del CDBG-DR	50
4.1.1	Enmienda sustancial.....	50
4.1.2	Enmienda no sustancial.....	50
4.2	Denuncias, referencias y solicitudes según la Ley de Registros Públicos Abiertos para programas del CDBG-DR.....	51
4.3	Vivienda justa y apoyo a no hablantes del inglés	52
4.4	Excepciones	52
4.4.1	Implementación	53
4.5	Apelaciones.....	54
4.5.1	Apelaciones de propietarios por decisiones de duplicación de beneficios	55
4.5.2	Apelaciones sobre valor de la propiedad de compra voluntaria.....	55
4.5.3	Apelaciones del monto de adjudicación fijado y/o elegibilidad para el Incentivo de Vivienda Segura	56
4.5.4	Apelaciones de la determinación de asistencia para reubicación de arrendatarios	56
4.6	Dominio limitado del idioma inglés	57
4.7	Coordinador de denuncias y quejas bajo el Artículo 504.....	57
4.8	Fraude, despilfarro y abuso	58
4.9	Confidencialidad y Protección de la Información Personal de Identificación	58
4.10	Artículo 3: Cumplimiento e informes	59
4.10.1	Visión general de los requisitos del Artículo 3.....	59

4.10.2 Definición de proyecto bajo el Artículo 3	59
4.10.3 Documentación del cumplimiento	60
4.11 Retención de registros	61
4.12 Recaptura de fondos	61
4.13 Supervisión, cumplimiento y gestión de registros	63
4.13.1 Monitoreo	63
4.13.2 Cumplimiento	64
4.14 Conflicto de intereses	65
4.14.1 Aplicabilidad	66
4.14.2 Conflictos no permitidos	66
4.15 Expedientes, registros e informes	66
4.16 Procedimientos para el desempeño de tareas clave	67
4.17 Cumplimiento de retención de registros	67
4.18 Preparación de procedimientos operativos estándar	67
4.19 Registros necesarios	68
4.20 Destrucción de registros	70
4.21 Cierre	70

1 PROPÓSITO DE LOS FONDOS DEL CDBG-DR

El propósito de estos requisitos normativos del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) para *Blue Acres* es brindar los requisitos específicos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para el uso de los fondos del CDBG-DR con el propósito de adquirir propiedades en áreas propensas a inundaciones de alto riesgo y brindar fondos de incentivos para ayudar a reubicar a las familias en viviendas permanentes en áreas de bajo riesgo de la comunidad. Estos requisitos se refieren específicamente al uso de fondos del CDBG-DR para compra voluntaria de propiedades y proporcionar incentivos a familias que sean elegibles.

1.1 Autorización y financiación

El HUD ha comunicado que el Estado de Nueva Jersey recibirá \$228,346,000 en fondos, para apoyar las acciones de recuperación y mitigación a largo plazo tras el huracán el Ida (DR-4614), a través del Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (NJDCA, por sus siglas en inglés).

Para satisfacer las necesidades de recuperación ante desastres, las disposiciones para la disponibilidad de los fondos del CDBG-DR han impuesto requisitos adicionales y han autorizado al HUD a modificar las normas aplicables al Programa anual del CDBG para lograr mayor flexibilidad y permitir que la recuperación sea más rápida. El HUD ha asignado \$228,346,000 en fondos del CDBG-DR al Estado de Nueva Jersey en respuesta al huracán Ida (DR-4614), con base en el Aviso del Registro Federal FR-6326-N-01 (Aviso de Asignación).

Esta asignación se puso a disposición a través de la Ley de Asignaciones Suplementarias de Ayuda por Desastre de 2022 para afrontar los desastres de gran envergadura ocurridos en 2020 y 2021 (Ley Pública 117-43), aprobada el 30 de septiembre de 2021 (Ley de Asignaciones). Estos fondos del CDBG-DR están destinados a afrontar gastos necesarios en actividades autorizadas bajo el Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (42 U.S.C. 5301 y siguientes) vinculadas a la ayuda en casos de desastre, recuperación a largo plazo, restauración de infraestructura y vivienda, reactivación económica y mitigación en zonas «más afectadas y críticas» (MID, por sus siglas en inglés) como resultado de un desastre clasificado como catástrofe en 2020 o 2021.

La Ley de Asignaciones también autoriza a las entidades subvencionadas, bajo este Aviso de Asignación y a partir de asignaciones anteriores o futuras, a utilizar estos fondos indistintamente y sin limitación bajo ciertas condiciones. Esto es aplicable a las mismas actividades que están vinculadas a las necesidades de recuperación no satisfechas en zonas MID como resultado de una catástrofe, según la Ley de Asignaciones o legislaciones de asignación anteriores o futuras, cuando las zonas MID se superpongan y cuando el uso de los fondos va a dirigirse a atender necesidades de recuperación no satisfechas en caso de catástrofes bajo la Ley de Asignaciones o en cualquier otra legislación de asignaciones anterior o futura. Cuando el HUD lo permita,

el Estado de Nueva Jersey utilizará estos fondos indistintamente con los fondos de recuperación del huracán Sandy en estas áreas designadas.

2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL DISEÑO DEL PROGRAMA CDBG-DR: *BLUE ACRES*

2.1 Compra voluntaria

El Programa de Compra *Blue Acres* es un programa de compras voluntarias e incentivos que será administrado por el Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey (NJDEP, por sus siglas en inglés). Las compras voluntarias incluyen adquisiciones de propiedades ubicadas en aliviaderos, llanuras aluviales u otras de reducción del riesgo de desastres que aminoran el peligro de futuras inundaciones. Bajo el Programa *Blue Acres*, las propiedades para compra serán vendidas voluntariamente al NJDEP o a su designado por el valor justo de mercado actual (valor posterior a la tormenta) y deben ser convertidas y mantenidas como espacio abierto, manejo recreativo o humedales u otras prácticas de reducción del riesgo de desastres. El Programa también puede dar incentivos a propietarios que sean elegibles para ayudarlos a pagar los costos relacionados con su reubicación a un área de menor riesgo de inundación. No se pueden proporcionar incentivos para compensar una pérdida.

Después de la adquisición de las propiedades, los fondos del CDBG-DR también se pueden utilizar para llevar a cabo actividades de demolición y eliminación de escombros; restaurar tierras como humedales, llanuras de inundación, etc.; y servir a un propósito definido de resiliencia climática. Las propiedades compradas bajo este Programa serán propiedad del Estado, unidades del Gobierno local general u otras organizaciones sin fines de lucro elegibles y se mantendrán de manera consistente con la reducción del riesgo y las metas estatales de manejo de llanuras de inundación. La participación de los propietarios en el Programa es totalmente voluntaria.

El Programa será administrado por el NJDEP en coordinación con el NJDCA, que administra los fondos del CDBG-DR para el HUD. El NJDEP, que tiene una larga y exitosa historia de adquisición voluntaria de bienes inmuebles para su conversión en espacios abiertos, recreación y restauración de recursos naturales, liderará la implementación del Programa. Durante las últimas dos décadas, el Estado, a través del Programa *Blue Acres*, ha realizado compras de propiedades propensas a las inundaciones y ha llevado a cabo la restauración del paisaje natural. Se han logrado mejoras recientes en *Blue Acres*, incluida la adición de actividades de planificación proactiva para la resiliencia climática. Esta planificación de la resiliencia influirá en el proceso de toma de decisiones de compras voluntarias e informará sobre las mejoras de las políticas que fomentarán mayor eficacia en general.

Reconocido por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) como «Mejor Práctica Nacional», el objetivo del Programa de Compras *Blue Acres* es reducir drásticamente el riesgo de daños catastróficos futuros debido a

inundaciones para las comunidades y residentes restantes, y ayudar a las familias de Nueva Jersey a mudarse a áreas de menor riesgo.

2.2 Iniciativas de Vivienda Segura

Para apoyar aún más con la recuperación de los residentes afectados por el desastre, el Programa ofrecerá incentivos a los solicitantes elegibles, además de la adjudicación de compras. Los incentivos están disponibles para los propietarios que residían en sus viviendas principales en la fecha del desastre. Nota: El NJDCA propone enmendar el Plan de Acción de Ida del CDBG-DR para permitir que los actuales propietarios, cuya residencia principal se encuentra en el área de compras voluntarias, participe en el programa de incentivos de *Blue Acres*, incluso si no ocupaban la propiedad como residencia principal en el momento del desastre. Una vez que el HUD apruebe esta enmienda, se revisará la política de *Blue Acres*.

El NJDEP y el NJDCA establecerán valoraciones de los costos estimados de traslado a un área de menor riesgo en zonas MID del HUD y del cesionario con base en un costo promedio por pie cuadrado a nivel de todo el condado para la vivienda de reemplazo. Los incentivos se calcularán como la diferencia entre el valor de una unidad de reemplazo comparable en un área de menor riesgo y el valor justo de la vivienda en mercado actual. Los propietarios de viviendas que acepten mudarse dentro de la jurisdicción de la compra voluntaria pueden ser elegibles para recibir un incentivo adicional.

El subsidio total máximo del Programa es de \$461,375, que incluye tanto la compra voluntaria de la propiedad como el subsidio de incentivo necesario para adquirir una vivienda de reemplazo. Los premios individuales tendrán un tope en función del subsidio mínimo del Programa o del cálculo de la adjudicación a partir de los parámetros de compra y el incentivo de vivienda, descritos anteriormente.

Las excepciones a estos subsidios máximos se determinarán siguiendo el proceso de la política de excepciones de *Blue Acres*. Con base en la experiencia anterior, el Programa considera que pueden ser necesarios incentivos adicionales para ayudar a los propietarios a reubicarse cuando se enfrentan a circunstancias como las siguientes:

- ▶ Vivienda múltiple.
- ▶ El valor pendiente de la hipoteca es mayor que el de la compra y la adjudicación de incentivos.
- ▶ El propietario enfrenta otras dificultades financieras o personales o de salud que pueden demostrarse.
- ▶ Necesidad de acomodar razonablemente a una persona con discapacidades para cumplir con las normas federales de accesibilidad.
- ▶ Otras justificaciones por una buena causa o por dificultades.

2.3 Arrendatarios desplazados

Los arrendatarios de propiedades de compra voluntaria que se encuentran permanentemente desplazados son elegibles para asistencia de acuerdo con la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades de 1970 (URA), y enmendada.

El Programa *Blue Acres* es totalmente voluntario. Hasta que no se haya formalizado por escrito el acuerdo sobre el precio de compra de la vivienda, el NJDEP, a discreción, puede decidir no seguir adelante con la compra de una vivienda que se considere para compra; del mismo modo, el propietario puede retirar su propiedad del Programa y no aceptar la oferta de compra.

El Programa también financiará actividades de demolición y liquidación para convertir la propiedad adquirida en espacio abierto. El Estado y los Gobiernos administrarán y/o contratarán a contratistas de manera competitiva para que proporcionen estos servicios. Todos los costos deben ser necesarios y razonables y deben basarse en el desarrollo de alcances de trabajo específicos para el sitio o la comunidad.

2.4 Actividades elegibles y objetivos nacionales de *Blue Acres*

2.4.1 Actividades elegibles:

Las actividades del Programa *Blue Acres* son elegibles bajo la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCDA, por sus siglas en inglés), y enmiendas; así como las exenciones aplicables y los requisitos alternativos que se encuentran en el Aviso Consolidado que asigna los fondos para este Programa. Ver el cuadro a continuación de las actividades elegibles específicas según la HCDA.

Actividades elegibles del CDBG-DR	Adquisición y limpieza, incentivos de vivienda segura, Artículo 105(a) 1, 4 y 11 de la HCDA; exenciones aplicables identificadas en el Aviso de Anuncio de Asignación y Aviso Consolidado (87 Registro Federal 31636), y otras exenciones aplicables o requisitos alternativos.
-----------------------------------	---

El Programa *Blue Acres* adquirirá voluntariamente propiedades de alto riesgo bajo la actividad de adquisiciones con el propósito de adquirir la propiedad para limpiar el sitio de todas las estructuras a través de la actividad de demolición, lo cual es necesario para cumplir con los requisitos de compra en el Aviso Consolidado. Los solicitantes elegibles también pueden recibir un Incentivo para Vivienda Segura para ayudar al propietario de un inmueble de compra voluntaria a obtener una vivienda de reemplazo permanente después de la venta de su propiedad al Programa *Blue Acres*.

2.4.2 Objetivos nacionales de las compras voluntarias

Las propiedades adquiridas con fondos del CDBG-DR deben cumplir con el objetivo nacional del HUD. Los programas de Incentivos para Compra Voluntaria y



Vivienda Segura de *Blue Acres* utilizarán los siguientes objetivos nacionales para estas actividades.

Actividad	Objetivo nacional	Requisitos de implementación del HUD	Estrategia de implementación de <i>Blue Acres</i>
Compra de propiedad al valor justo de mercado (FMV) posterior a la tormenta	(Adquisición de propiedad con otro beneficio directo)	<ul style="list-style-type: none"> • Toda actividad asistida que implique la adquisición de propiedades con otro beneficio directo -actividad para familias de ingresos bajos a moderados (LMH, por sus siglas en inglés)- que resulte en su ocupación y que cumpla con los criterios objetivos nacionales de LMH. • El cesionario debe verificar que el hogar logre ocupar una nueva vivienda y proporcionarle asistencia adicional para lograrlo (debe ser una vivienda permanente). • Un ejemplo de beneficio directo podría ser proporcionarle asistencia para el pago inicial o de enganche. 	<ul style="list-style-type: none"> • El Programa <i>Blue Acres</i> adquirirá la propiedad de compra voluntaria al actual valor justo de mercado (FMV, por sus siglas en inglés) posterior al desastre. • El Programa <i>Blue Acres</i> proporcionará asistencia adicional para asegurar la vivienda permanente a través del Programa de Incentivos de Vivienda Segura para cumplir con el objetivo nacional de LMH.
	(Beneficio a un área de ingresos bajos a moderados)	<ul style="list-style-type: none"> - Si el área de compra y el espacio verde subsiguiente benefician a todos los residentes de un área que es principalmente residencial y al 51% o más personas de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés). - El cesionario debe definir el área de servicio en función del uso final de la propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Blue Acres</i> adquirirá la propiedad de compra voluntaria al actual valor justo de mercado (FMV) posterior al desastre. - Las propiedades adquiridas dentro del área de servicio calificada como LMI cumplirán con el objetivo nacional de beneficio a un área de ingresos bajos a moderados (LMA, por sus siglas en inglés).
	(Necesidad urgente)	Compra voluntaria para hogares cuyo ingreso es superior al 80% del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés).	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Blue Acres</i> adquirirá la propiedad de compra voluntaria al actual valor justo de mercado (FMV) posterior al desastre. - Las actividades de compra voluntaria que no cumplan con los criterios del objetivo nacional (UN, por sus siglas en inglés) de LMH o LMA estarán bajo el objetivo nacional.



2.4.3 Incentivos del objetivo nacional

La actividad *Blue Acres* de Incentivos para Vivienda Segura (LMHI, por sus siglas en inglés) también debe cumplir con un objetivo nacional, ya que los incentivos son una actividad separada de la compra voluntaria de la propiedad. Consulte el cuadro siguiente para conocer los objetivos nacionales que se cumplirán.

Actividad	Objetivo nacional	Requisitos de implementación del HUD	Estrategia de implementación de <i>Blue Acres</i>
Incentivo de Vivienda Segura	(Incentivos para vivienda segura)	La actividad se vincula a la adquisición voluntaria de viviendas (incluidas las compras voluntarias) de propiedad de un hogar calificado como LMI para el cual se otorga el incentivo con el fin de inducir el traslado fuera de la llanura de inundación afectada o área de reducción del riesgo de desastres a una zona o estructura de menor riesgo.	Los Incentivos de Vivienda Segura de <i>Blue Acres</i> requerirán que el titular de la propiedad de compra voluntaria proporcione evidencia de reemplazo permanente de vivienda antes de recibir el Incentivo de Vivienda Segura.
	(Necesidad urgente)	Incentivo a familias cuyo ingreso no es igual o es inferior al 80% del AMI hasta el 150% del AMI.	Los Incentivos de Vivienda Segura de <i>Blue Acres</i> requerirán que el titular de la propiedad de compra voluntaria proporcione evidencia de reemplazo permanente de vivienda antes de recibir el Incentivo de Vivienda Segura.

2.5 Prioridades de compra voluntaria

2.5.1 Cómo promoverá el Programa la vivienda para poblaciones vulnerables

Numerosas comunidades ribereñas y costeras tienen un extenso historial de inundaciones recurrentes y pérdidas relacionadas con las tormentas. Muchos residentes han experimentado el ciclo de daños y pérdidas tantas veces que están desesperados por lograr una solución permanente, tal como una compra voluntaria. Estos propietarios esperan que la venta al Estado les permita trasladarse a un área más segura y menos propensa a inundación para que puedan recuperarse emocional, financiera y físicamente. La decisión de la compra voluntaria es una elección compleja y personal única de cada familia, y el Estado de Nueva Jersey se compromete a llevar adelante un proceso de compra voluntaria y expedita para ayudar a aquellos hogares que desean reubicarse y darles la oportunidad de hacerlo.

Muchas de las familias que buscan obtener esta asistencia conforman las poblaciones vulnerables que requieren consideraciones adicionales a medida que se trasladan de sus viviendas de alto riesgo actuales a otras de menor riesgo. La manera en que el Programa *Blue Acres* promueve la vivienda para las poblaciones vulnerables incluye, entre otros, lo siguiente:

- ▶ **Dar prioridad a las personas de ingresos bajos a moderados (LMI).** De acuerdo con los objetivos de justicia ambiental del Estado de Nueva Jersey y para maximizar el uso de los fondos del CDBG-DR para compras voluntarias, *Blue Acres* inicialmente estará disponible para las poblaciones socialmente vulnerables y los propietarios de viviendas que se identifican como personas LMI.
- ▶ **Reducción de primas de seguro contra inundaciones para la comunidad circundante.** La compra voluntaria de propiedades propensas a inundación no solo compensa razonablemente a las personas para que se alejen de las áreas en riesgo de daños, sino que también se reduce el número de viviendas en llanuras inundables, y, por lo tanto, se requiere que menos propietarios de viviendas compren pólizas de seguro contra inundaciones a través del Programa Nacional de Seguro contra Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés), lo que conduce a una reducción de las calificaciones de riesgo de inundaciones y de las primas de seguro para comunidades enteras.
- ▶ **Trabajo estrecho con los Gobiernos locales para comprender las áreas de alto riesgo, las vulnerabilidades sociales y los servicios comunitarios o públicos que dependen de los residentes.** El NJDEP trabajará estrechamente con los Gobiernos locales donde se llevarán a cabo las compras voluntarias. Esta estrecha coordinación ayudará al NJDEP a comprender las necesidades específicas de los residentes que viven en áreas de alto riesgo. También ayudará al Estado a comprender el apoyo y los sistemas comunitarios, sociales y públicos que dependen de los residentes y de los cuales dependen estos últimos. Esta información es fundamental para entender el impacto que las compras voluntarias tienen en la identidad de la comunidad, así como en los sistemas existentes, incluidos los imponibles y la infraestructura pública provista, el transporte, los servicios básicos y públicos, etc., que acarrea la eliminación de residentes de un área y la identificación de formas de continuar los servicios o apoyo para la reubicación de las familias.
- ▶ **Trabajo estrecho con las organizaciones comunitarias para llevar a cabo actividades de divulgación y participación y facilitar el enlace con las poblaciones vulnerables.** El NJDCA creó una encuesta específicamente para obtener los comentarios de los propietarios y arrendadores afectados por Ida. Con la encuesta se recopiló información sobre las necesidades de financiamiento de los residentes. El JDCA se asoció con organizaciones comunitarias y otras agencias estatales para difundir la encuesta y solicitar comentarios. Se han hecho y se seguirán

llevando a cabo acciones de divulgación para llegar a las zonas de pobreza concentradas racial y étnicamente.

- ▶ **Uso del mapeo y datos de las Áreas de pobreza racial y étnicamente concentradas (RECAP, por sus siglas en inglés) para realizar actividades de difusión y participación específicas adicionales.** Con la herramienta de mapeo de Promoción Afirmativa de Vivienda Justa del HUD, el Estado generará mapas e informes para identificar tendencias de segregación, áreas de pobreza concentrada, disparidad en las necesidades de vivienda y en el acceso a oportunidades, y ubicación y características de arrendatarios de viviendas con apoyo público dentro de las zonas MID del HUD y del Estado. Esta información y cartografía ayudarán al Estado y a sus asociados en las acciones de extensión para orientar y fomentar aún más la participación en el Programa en estas zonas. Las propuestas del Programa de Compra Voluntaria podrían ser la única y más alta oferta que reciba una propiedad en riesgo. El enganchar un programa de compra voluntaria y un incentivo de reubicación podría permitir a los residentes en áreas RECAP tener una única oportunidad de crear capital fuera de las áreas en riesgo. Es más probable que la nueva propiedad aumente en valor con el tiempo que lo contrario ya que los activos actuales podrían haber expirado debido al riesgo del área.
- ▶ **Financiamiento y facilitación del acceso a servicios de consejería en vivienda para todos los solicitantes del Programa a través de los servicios de apoyo (Programa de Consejería en Vivienda y Servicios Legales), descritos a continuación.** Estos servicios proporcionarán la solicitud, la documentación y los servicios de planificación de vivienda a largo plazo y de referencia que pueden ser necesarios para las poblaciones vulnerables, a medida que se desplazan a través del Programa, incluidos los sobrevivientes que no están en situación de desamparo, pero que requieren vivienda de apoyo (por ejemplo, personas mayores, personas de la tercera edad de salud delicada, personas con discapacidades mentales, físicas o del desarrollo, exreclusos, víctimas de violencia doméstica, personas con trastornos por consumo del alcohol u otras sustancias, personas con VIH/SIDA y sus familias, y residentes de viviendas públicas. Las familias que incluyen a personas con discapacidades serán atendidas caso por caso para asegurar que sus necesidades específicas puedan ser abordadas y que las adaptaciones sean apropiadas para su transición a un nuevo ambiente de vivienda más seguro. Los solicitantes también pueden recibir asesoramiento financiero para comprender los cambios en los gastos mensuales y anuales asociados con su mudanza desde su propiedad de alto riesgo a su nueva vivienda. Esto ayudará a asegurar que los propietarios se muden a viviendas más seguras que sean asequibles para su familia.

- ▶ **Apoyo en la reubicación equitativa de los participantes de *Blue Acres*.** El NJDEP desarrollará herramientas de mapeo que designarán claramente áreas fuera de las llanuras de inundación de 100 y 500 años y utilizará el mapeo de RECAP del HUD para definir claramente las diferentes opciones de vivienda en la comunidad de compra voluntaria de los participantes. El Estado quiere mostrar completa transparencia con respecto a las áreas de pobreza concentrada o tendencias de segregación para que la decisión de compra de una vivienda en una parte más segura de la comunidad se considere más que únicamente su ubicación en una llanura de inundación. Los participantes podrán utilizar las herramientas de mapeo para identificar sus futuras viviendas. El Programa *Smart Move* del NJDCA puede ofrecer a los participantes de bajos ingresos la opción de reubicarse en un desarrollo de viviendas recién establecido en un área que no sea vulnerable a las inundaciones. Esta sinergia del programa de recuperación del NJDEP y NJDCA intento ayudar a las comunidades a retener a los residentes cuando sea geográficamente posible. La opción del incentivo se ha diseñado para llenar el vacío entre el precio de compra voluntaria de la propiedad y el costo de un reemplazo comparable en un área de vivienda de menor riesgo. El Estado ofrecerá asistencia temporal para alquiler de una vivienda y para gastos de mudanza a las familias LMI que decidan vender voluntariamente sus propiedades al Programa *Blue Acres* para asegurar que los hogares de bajos ingresos no se queden sin un lugar donde residir después de la venta de sus propiedades. Una vez que se identifique una propiedad de reemplazo, el Programa *Blue Acres* calculará una cantidad del incentivo para cubrir los costos más altos de la vivienda de reemplazo y asegurar su asequibilidad. Los arrendatarios desplazados también recibirán beneficios de reubicación a través de URA y tendrán la capacidad de permanecer dentro de la comunidad.

Las familias LMI que decidan vender voluntariamente sus propiedades al Programa *Blue Acres* pueden ser elegibles para asistencia con el alquiler y costos de mudanza mediante los Incentivos de Vivienda Segura para garantizar que no se queden sin un lugar donde residir después de la venta de su propiedad. Una vez que se identifique una propiedad de reemplazo, el Programa *Blue Acres* calculará un monto de incentivo para cubrir los costos más altos de la vivienda de reemplazo y asegurar su asequibilidad. Los arrendatarios desplazados también recibirán beneficios de reubicación a través de URA y tendrán la capacidad de permanecer dentro de la comunidad.

2.5.2 Servicios de extensión con enfoque

Para brindar oportunidades equitativas para que todos los residentes en áreas de alto riesgo que presenten una solicitud al Programa de Compra *Blue Acres*, el NJDEP seguirá el Plan de Participación Ciudadana y el Plan de Acceso al Idioma de Nueva Jersey para garantizar que los residentes tengan acceso a los materiales del Programa puedan entenderlos. El NJDEP y NJDCA coordinarán para mapear a todos los solicitantes de *Blue Acres* y superponer las áreas de

compra con información demográfica sobre ingresos y necesidades lingüísticas. Las comunidades particularmente vulnerables serán objeto de divulgación.

El Programa *Blue Acres* ha desarrollado una clasificación ponderada para evaluar tanto las propiedades de compra como las áreas de proyectos de compra. Se han identificado varios criterios que se utilizarán para elaborar un análisis a nivel estatal para determinar qué comunidades o áreas tienen mayor vulnerabilidad o riesgo de inundación, las consideraciones sobre la capacidad de vulnerabilidad social (individual y comunitaria), y los lugares donde los daños históricos por inundaciones y tormentas y áreas con creciente amenazada por el cambio climático necesitan mitigación según otras estrategias estatales de mitigación de inundaciones (daños estructurales sustanciales/pérdidas repetitivas severas/pérdidas recurrentes). El potencial de restauración del uso de la tierra después de la compra también se considerará al evaluar el área del proyecto de compra.

Para obtener información adicional sobre las acciones de planificación y divulgación de *Blue Acres*, consulte las secciones del *Master Blue Acres* sobre divulgación, trámite y presentación de la solicitud y eventos de abiertos al público.

2.5.3 Áreas geográficas prioritarias para compra voluntaria

Las propiedades priorizadas de compra voluntaria se localizan en cualquiera de las siguientes zonas MID:

- ▶ **Condados MID identificados por el HUD:** Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic, Somerset y Union.
- ▶ **Condados MID identificados por el Estado:** Gloucester, Hunterdon, Mercer, Morris y Warren.

Con los fondos Sandy del CDBG-DR se financiarán las comunidades afectadas por Ida que se superponen con las zonas MID afectadas por Sandy, que incluyen Bergen, Essex, Hudson, Middlesex y Union.

2.5.4 Áreas de reducción del riesgo de desastre

El NJDEP puede llevar a cabo acciones de desarrollo en Áreas de Reducción del Riesgo de Desastre (DRRA, por sus siglas en inglés) como parte de la estrategia general de compra voluntaria de *Blue Acres*. Al establecer una DRRA, el NJDEP seguirá los requisitos del Aviso Consolidado de Ida (87 Registro Federal [FR] 6364, 3 de febrero de 2022). El NJDEP fijará criterios para las propiedades localizadas en una DRRA según los siguientes requisitos:

1. El área ha sido afectada por el riesgo causado o exacerbado por el desastre para el cual el cesionario recibió la asignación del CDBG-DR.
2. El peligro identificado debe constituir una amenaza ambiental predecible para la seguridad y el bienestar de los beneficiarios del Programa, incluidos los miembros de clases protegidas, poblaciones vulnerables y comunidades menos atendidas, como lo demuestran los mejores datos disponibles (por ejemplo, datos de la FEMA sobre pérdidas repetitivas,

herramienta de mapeo y evaluación de la justicia ambiental de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, guía y datos vinculados al cambio climático del Departamento de Salud y Servicios Humanos) y científicos (por ejemplo, soluciones técnicas y estructurales de la FEMA, Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, otras agencias federales).

3. El área debe estar claramente delineada para que el HUD y el público puedan identificar fácilmente las propiedades se encuentran dentro del área designada.

El HUD reconoce que los Estados y las unidades del Gobierno local general están mejor posicionados para determinar lo que constituye un riesgo inaceptable para sus comunidades. Al ejercer esta potestad adicional, el NJDEP y el NJDCA coordinarán para finalizar los criterios que se utilizarán una vez que se determine la necesidad de una DRRA específica. Cualquier criterio desarrollado se añadirá a los procedimientos.

2.6 Elegibilidad del programa de compra voluntaria

2.6.1 Elegibilidad general

El NJDEP adquirirá voluntariamente propiedades ubicadas en un aliviadero, llanura de inundación u otra DRRA. Las compras voluntarias se realizarán según el valor justo de mercado después de la tormenta y la propiedad se destinará como espacio abierto, manejo recreativo o de humedales, u otras prácticas de reducción del riesgo de desastres. El Programa también puede dar incentivos a propietarios que sean elegibles para ayudarlos a pagar los costos relacionados con su reubicación a un área de menor riesgo de inundación y obtención de nuevas viviendas permanentes más seguras. No se pueden proporcionar incentivos para compensar una pérdida.

Después de la adquisición de las propiedades, los fondos del CDBG-DR también se pueden utilizar para llevar a cabo actividades de demolición y eliminación de escombros; restauración de tierras como humedales, llanuras de inundación, entre otros; y servir a un propósito definido de resiliencia climática.

Los incentivos de vivienda segura son sólo para los residentes en vivienda principales en el momento del desastre. Nota: El NJDCA propone enmendar el Plan de Acción para Ida con fondos del CDBG-DR para permitir que los actuales propietarios, cuya residencia principal se encuentra en el área de compras voluntarias, participe en el programa de incentivos de *Blue Acres*, incluso si no ocupaban la propiedad como residencia principal en el momento del desastre. Una vez que el HUD apruebe esta enmienda, se revisará la política de *Blue Acres*.

A cambio de recibir un Incentivo de Vivienda Segura, los solicitantes deben aceptar trasladarse a un área de menor riesgo. Para este Programa, un área de menor riesgo es aquella que se encuentra en un área fuera del Área Especial de Peligro de Inundación, o la llanura de inundación de 100 años, según lo definido por FEMA, NFIP y/o la Regla de Inundación Tierra Adentro del NJDEP.

2.6.2 Propiedades elegibles

Las viviendas elegibles se comprarán al 100% de su valor justo de mercado actual (después de la tormenta) y determinado a través del proceso de tasación establecido por el Programa. El Programa Green Acres de Adquisición Estatal de Tierras realizará la tasación de cada propiedad de compra voluntaria de *Blue Acres* por un Tasador General Certificado de Bienes Raíces del Estado de Nueva Jersey (SCGREA) calificado. Los servicios de tasación se proporcionan al NJDEP a través de un contrato del Estado de Nueva Jersey. El SCGREA debe ceñirse a un alcance de trabajo detallado y presentar un informe de tasación con propósito general.

El tasador está obligado a notificar al propietario sobre la próxima tasación del inmueble. Se acepta que se realice una llamada telefónica al propietario del inmueble para programar la inspección del sitio; sin embargo, una carta certificada con membrete del tasador debe enviarse al propietario para confirmar la notificación e inspección posterior. Las copias de la notificación deben incluirse en el cuerpo del informe de tasación. Si el tasador no puede comunicarse con el propietario del inmueble, debe notificarlo al Programa Green Acres de Adquisición Estatal de Tierras antes de la inspección del sitio. Se debe realizar una inspección completa de la propiedad (tanto interior como exterior). El tasador debe completar y firmar un formulario de inspección del tasador y también obtener la firma del propietario. Bajo ciertas circunstancias y según lo acordado por el personal de *Blue Acres* y *Green Acres*, se puede hacer una breve tasación del exterior del inmueble si el propietario no responde. Si el propietario rechaza definitivamente una tasación, *Green Acres* debe documentarlo por escrito a través de un memorando para el expediente digital de dicha propiedad, que posteriormente puede ser sustituida por otra propiedad alternativa.

La tasación se basa en la fecha en que se fijó el valor del inmueble. La fecha vigente de fijación del valor puede variar dependiendo de los fondos federales involucrados en la compra. El Programa Green Acres de Adquisición Estatal de Tierras requiere que el propietario o representante designado firme un formulario de autorización de la tasación. Si el propietario afirma que hay errores de tasación, puede solicitar que *Green Acres* la revise y rectifique, si corresponde. Aparte de la corrección de errores, el propietario puede apelar la tasación realizada por *Green Acres*, en cuyo caso el propietario debe pagar por una tasación comisionada que será hecha por un tasador calificado con licencia del Estado de Nueva Jersey (segunda tasación).

Una vez que se complete la tasación comisionada por el propietario (es decir, la segunda evaluación), éste tiene dos opciones:

1. Si el segundo valor de tasación es menor o igual que el primero, el propietario del inmueble puede elegir que no se presente la segunda tasación al Programa *Green Acres* de Adquisición Estatal de Tierras y, en consecuencia, se continuará con el trámite con su aceptación o rechazo de la oferta de compra con base en el primer valor de tasación; o bien

2. si el segundo valor de tasación es mayor que el primero, el propietario presentará la segunda tasación al Programa *Blue Acres* de Adquisición Estatal de Tierras; que será analizada por un tasador de personal de *Green Acres* con licencia quien garantizará que se hizo de acuerdo con los requisitos fijados en el alcance de trabajo.

Una vez que se reciba una segunda tasación del propietario y que sea revisada para su correcta finalización, el Programa Green Acres de Adquisición Estatal de Tierras encomendará una tercera tasación de la propiedad, a cargo de un tasador contratado por el Estado que no pertenezca a la empresa que realizó la primera o segunda tasación. El NJDEP proporcionará la primera y la segunda tasaciones al tercer tasador independiente que se seleccione. El tercer tasador completará una tercera tasación de la propiedad, teniendo en cuenta los dos previos informes de tasación. En la realización de las tres tasaciones se usarán la misma metodología y supuestos y la misma fecha de valor (o valor de mercado actual, según corresponda). La tercera evaluación será revisada y certificada por el personal de tasadores con licencia de Green Acres.

El Programa Green Acres de Adquisición Estatal de Tierras paga la primera y tercera tasaciones. La tercera tasación es la base para la determinación del valor final, que constituirá la oferta monetaria definitiva de Green Acres para comprar la propiedad, sujeta a cualquier ajuste requerido para evitar la duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés). Green Acres cooperará con todas las partes involucradas para resolver cualquier apelación.

El valor promedio de reemplazo con una vivienda comparable en la comunidad y en el condado, así como los valores actuales del alquiler de mercado, no son apelables y solo se determinarán durante la primera tasación.

Cuando el propietario recibe la carta con la oferta final del Programa Green Acres de Adquisición Estatal de Tierras, debe decidir si acepta o rechaza la oferta; si la rechaza se dan por concluidas de manera efectiva las negociaciones de compra con el Estado. Si el propietario del inmueble termina formalmente las negociaciones de compra, ni Green Acres ni *Blue Acres* intentarán adquirir la propiedad.

El NJDEP adquirirá voluntariamente las propiedades ubicadas en un aliviadero, llanura de inundación u otra DRRR. Posteriormente a la compra voluntaria, todas las construcciones deben ser demolidas y la propiedad se mantendrá como espacio abierto, uso recreativo, manejo de humedales u otras prácticas de reducción del riesgo de desastre.

Los fondos del CDBG-DR también se pueden utilizar para llevar a cabo actividades de demolición y remoción de escombros; restauración de tierras como humedales, llanuras de inundación, entre otros; y servir a un propósito definido de resiliencia climática.

Las propiedades elegibles incluyen viviendas que:

- ▶ Son vulnerables al cambio climático según lo que establezca la planificación de la resiliencia.
- ▶ Están ubicadas en aliviaderos o llanuras de inundación; tienen otro riesgo cuantificable de inundación; o están en otra zona de alto riesgo designada por el NJDEP.
- ▶ Se encuentran en un área de pérdidas repetitivas por inundaciones o tormentas.
- ▶ Tuvieron una inundación o pérdida documentada debido a la tormenta tropical Ida.
- ▶ Se usan como residencia principal, ya sea como en alquiler a tiempo completo u ocupada por el propietario. Las propiedades comerciales y segundas viviendas no son elegibles.

Blue Acres emplea varios conjuntos de datos para identificar propiedades que puedan incluirse en las solicitudes de subvenciones de compra voluntaria. Los criterios de clasificación, los requisitos de financiamiento federal, las asignaciones de fondos y el potencial de restauración impulsan de forma acumulativa la creación de solicitudes de subvención y la toma de decisiones de compras voluntarias.

Los datos analizados incluyen lo siguiente:

- ▶ Detalles particulares de las propiedades, como su ubicación en aliviaderos, áreas de riesgo de inundación anual del 1% o áreas de riesgo de inundación anual del 2%.
- ▶ Participación del NFIP, designación de pérdidas repetitivas o pérdidas repetitivas graves.
- ▶ Determinación de daños sustanciales.
- ▶ Estatus de la declaración de venta voluntaria del vendedor.
- ▶ Recomendación del Gobierno local.
- ▶ Cercanía a espacio abierto existente.
- ▶ Aumento de la vulnerabilidad ante aumento del nivel del mar o inundaciones tierra adentro debido al cambio climático.
 - Ubicación en una «comunidad sobrecargada».
 - Ocupada o de propiedad de un miembro de una población socialmente vulnerable.
 - Ubicación en un área identificada como de ingreso bajo a mediano o socialmente vulnerable según los índices federales.

2.6.3 Elegibilidad de propietario

El Programa adquirirá inmuebles que fueron dañados por la tormenta o vulnerables a las inundaciones de propietarios residentes y que sirven de vivienda permanente del propietario o de uno o varios arrendatarios durante todo el año.

La titularidad se define como la posesión de un título comercial de pleno dominio que lo demuestra la escritura traslativa de dominio con garantía de título en posesión de la persona o entidad que reclama la titularidad de la propiedad enlistada como beneficiaria. Se puede utilizar una escritura de renuncia o una

escritura traslativa de dominio con garantía limitada de título si, y solo si, se adjuntan pruebas escritas de que el otorgante de la escritura de renuncia poseía la titularidad legal en la fecha y hora de formalización de la escritura de renuncia (la prueba puede ser en forma de escrituras anteriores y/o la orden judicial final de voluntad de herederos).

El Programa se limita a adquirir propiedades residenciales con una a cuatro unidades de alquiler. Toda propiedad con más de cuatro unidades está excluida de la participación. Se proporcionará asistencia para la reubicación para arrendatarios elegibles de conformidad con la Ley de Asistencia para Reubicación, Código Anotado de Nueva Jersey Anotados (NJSA, por sus siglas en inglés) 20:4-1, y sus regulaciones de implementación, Código Administrativo de Nueva Jersey (NJAC, por sus siglas en inglés). De acuerdo con la URA, los arrendatarios que no tengan residencia legal comprobada en los Estados Unidos no son elegibles para recibir los beneficios de la URA.

2.6.4 Propietario ocupante

Los propietarios de viviendas que participan en el Programa de Compra *Blue Acres* del CDBG-DR son responsables de cumplir con los requisitos del Programa como se indica en los acuerdos contractuales, así como cualquier otro requisito local, estatal y federal aplicable. Los propietarios participantes aceptarán los siguientes requisitos para recibir los beneficios del Programa y participar en una compra voluntaria:

- ▶ La venta de la propiedad es voluntaria (lo que significa que ni el Estado ni el Gobierno local pueden expropiarla).
- ▶ Si se requiere la representación de un abogado a su costo, el propietario se hará cargo del costo de los servicios.
- ▶ Se deben cumplir los requisitos de la URA para los arrendatarios.
- ▶ La propiedad estará en buenas condiciones de limpieza tras la transferencia a menos que el NJDEP acuerde lo contrario.
- ▶ Cualquier área de interés ambiental se arreglará si lo indica el Programa.

2.6.5 Propietario no ocupante

Después del huracán Ida, se confirmó que varias propiedades fueron sustancialmente dañadas y permanecen vacías. Esta declaración se basa en la decisión del administrador local de llanuras de inundación de que el costo de reparar o mejorar una estructura ubicada en un Área Especial con Peligro de Inundación es igual o superior al 50% de su valor de mercado (sin el valor del terreno). En estos casos, muchas propiedades permanecen deshabitadas e intactas desde la tormenta. Los propietarios que poseen inmuebles sustancialmente dañados a menudo se ven obligados a demolerlos y, por lo tanto, eligen ya sea la compra voluntaria o inclusión de medidas de elevación en viviendas reconstruidas que las protegerán en forma segura de futuras vulnerabilidades de inundación. Las propiedades peligrosas o en riesgo pueden ser demolidas antes de la compra voluntaria si se las considera razonablemente

inseguras por parte de los funcionarios locales. Bajo estas circunstancias, se pueden usar otros fondos estatales o de la FEMA para asegurar que **estas viviendas permanezcan elegibles para su compra voluntaria a pesar de que ya no tengan la estructura.**

Las propiedades en ejecución hipotecaria y en posesión por parte de bancos e instituciones crediticias no son elegibles para compra voluntaria bajo el Programa de Compra *Blue Acres*. En muchos casos, las propiedades embargadas tienen daños graves y están desocupadas; sin embargo, la titularidad por parte de una institución financiera les impediría ser elegibles para participar en el Programa de Compra *Blue Acres*. Si se vende una propiedad previamente embargada por el banco o institución crediticia a un propietario privado, éste puede ser elegible para la compra voluntaria como titular posterior a la tormenta en caso de que sea su residencia principal o propiedad de alquiler durante todo el año.

2.6.6 Requisito del Artículo 582 de la Ley Nacional de Reforma del Seguro por Inundación de 1994

El Programa entiende que, según el Artículo 582 de la Ley Nacional de Reforma del Seguro por Inundación de 1994, existe obligación por parte de la persona que ha conseguido asistencia para reparación, reemplazo o restauración, debido a un desastre federal anterior, o por mandado de la aceptación de esa asistencia, de obtener y mantener un seguro contra inundaciones en esa propiedad y si no se cumple con ese requisito, entonces, puede y debe ser descalificada de futuras formas de asistencia federal para reparaciones, reemplazo o restauración por daños a los bienes personales, residenciales y comerciales.

Este requisito no se limita sólo a la FEMA o al NFIP, sino que también se extiende a la asistencia proporcionada dentro de los programas CDBG-DR de reparación y recuperación con base en obras de construcción. Debido a que el Programa no abarca la reparación o reconstrucción, se determinó que este requisito no se aplica a las actividades de compra. La compra voluntaria de propiedades dañadas por las inundaciones o susceptibles de inundación es una medida de mitigación dominante que termina efectivamente el ciclo de daños y reparación de propiedades en áreas vulnerables a las inundaciones. Un elemento crítico de una compra voluntaria es que soluciona de manera indefinida la presencia de personas y propiedades en áreas expuestas a las inundaciones y proporciona un ahorro de costos medible para el NFIP. No hay ninguna condición en una oferta de compra del Programa *Blue Acres* que requiera que el propietario compre una vivienda de reemplazo con los fondos de asistencia federal utilizados para comprar la propiedad dañada por la tormenta o que es vulnerable a las inundaciones. Sin embargo, si el propietario solicita un Incentivo de Vivienda Segura, será necesaria una prueba de vivienda de reemplazo.

2.7 Incentivos de Vivienda Segura

Los Incentivos de Vivienda Segura *Blue Acres* son subvenciones voluntarias para compras de propiedades propensas a inundaciones recurrentes y otros desastres. En

todas las propiedades adquiridas por el Programa se elimina cualquier estructura y se convierten a espacios verdes para mejorar la resiliencia de la comunidad. Además de la subvención de compra voluntaria, los participantes del Programa pueden ser elegibles para recibir incentivos adicionales, que pueden ayudar a los propietarios a obtener viviendas de reemplazo permanente más nuevas, más seguras y resistentes en áreas de menor riesgo. El Programa trabajará con los propietarios antes de comprar la propiedad para ayudarlos a seleccionar la mejor opción de Incentivo de Vivienda Segura para sus necesidades una vez que se haga efectiva la compra de la propiedad. Se hará todo lo posible para coordinar la distribución de los fondos de incentivos en el momento de la compra de la propiedad. Sin embargo, los participantes en una compra voluntaria tendrán hasta 1 año después de efectuada la adquisición para solicitar un incentivo y proporcionar prueba de la nueva propiedad de reemplazo.

La subvención máxima del Programa es de \$461,375, aunque las subvenciones individuales tendrán un tope en función del subsidio mínimo del Programa o del cálculo de la adjudicación a partir de la compra y la necesidad no satisfecha del incentivo para vivienda. La subvención máxima del Programa se actualizará anualmente en función del monto máximo de adjudicación de la Administración Federal de Vivienda.

Cuando sea necesario, se harán excepciones al monto máximo de adjudicación para cumplir con las normas federales de accesibilidad o para acomodar razonablemente a una persona discapacitada o por otra buena causa.

Tipo de incentivo	Finalidad
Incentivo de vivienda segura para compra de vivienda	Entrega de fondos para cubrir la brecha entre el precio de compra de la propiedad y el de una vivienda de reemplazo.
Incentivo de Vivienda Segura para Alquiler Permanente	Proporcionar hasta 24 meses de pagos de alquiler para los participantes de compras voluntarias si no quieren adquirir otra vivienda o no son elegibles para ello. El tope de subvención es de 50,000 dólares.
Incentivo de Vivienda Segura para Retención Comunitaria	Los propietarios de inmuebles para compra, que ya hayan adquirido otra vivienda en un área de menor riesgo en el mismo condado o que tengan la intención de comprar una vivienda de reemplazo en un área de menor riesgo en el mismo condado, calificarán para este Incentivo de Retención Comunitaria, que consistiría en un pago único de \$10,000 para una familia de ingresos bajos a moderados y un incentivo de \$5000 para una familia de ingresos más altos (hasta el 150% del ingreso medio del área).

2.7.1 Incentivo de Vivienda Segura para Compra de Vivienda

El Incentivo de Vivienda Segura para Compra de Vivienda ayuda a los propietarios elegibles a mudarse a un área de menor riesgo. Para recibirlo, la nueva vivienda del solicitante debe estar ubicada en los condados MID elegibles



del HUD o del Estado. Para ser elegibles, los solicitantes deben tener un ingreso familiar total que sea igual o inferior al 150% del ingreso medio del área. Para recibir este incentivo, los solicitantes deben presentar pruebas de que se han establecido en una nueva residencia principal, o están en proceso de hacerlo, mediante un contrato formalizado de Oferta de Compra o compromiso hipotecario. Este incentivo se puede utilizar en la compra de una nueva unidad de vivienda de *Smart Move* cuando esté disponible.

Consejería en Vivienda e Incentivo para Vivienda Segura

Para garantizar la asequibilidad de la vivienda y determinar el monto del incentivo, los solicitantes elegibles se reunirán con un Consejero de Vivienda, quien analizará las finanzas familiares y los ayudará a fijar el monto que pueden por vivienda.

Objetivo nacional

El desembolso por incentivos para familias con un ingreso anual igual o inferior al 80% del AMI cumplirá el objetivo nacional del Incentivo para Vivienda LMHI. En el caso de las familias que no corresponden al grupo de ingresos bajos a moderados y cuyo ingreso es del 80% al 150% del AMI, los incentivos para vivienda segura cumplirán el objetivo nacional de necesidad urgente (UN). Nota: El NJDEP ejecutará su Política de Excepciones, según sea necesario, y decidirá si se puede financiar o no a una familia que exceda el 150% del AMI por una buena causa. (Ver Sección 4.3 para más detalles).

Requisito	Ejemplo de cálculo de incentivos
Propietarios que compren una vivienda de reemplazo de menor riesgo en condados elegibles MID del HUD o del Estado.	El costo de la propiedad de reemplazo es de \$400,000 menos los fondos recibidos por la propiedad de compra voluntaria (\$200,000) hasta un monto de \$200,000 por el incentivo de la vivienda de reemplazo.

2.7.2 Incentivo de Vivienda Segura de Alquiler Permanente

El Incentivo de Vivienda Segura de Alquiler Permanente está disponible para familias elegibles que prefieran alquilar una vivienda después de la venta voluntaria de su propiedad afectada por la tormenta. El monto del incentivo se fija con base en el tamaño del apartamento de alquiler o número necesario de habitaciones y según el alquiler justo de mercado del HUD, el que sea menor. Para ser elegible, los solicitantes deben tener un ingreso familiar total igual o inferior al 80% del AMI, y el apartamento de alquiler debe estar ubicado en un condado MID del HUD o del Estado. Para recibir este incentivo, los solicitantes deben presentar el contrato de alquiler válido y vigente por un año que demuestre que se han establecido en una nueva residencia principal.



Los solicitantes elegibles recibirán tres pagos de incentivos a lo largo de cada período de 12 meses y hasta 24 meses.

Consejería en Vivienda e Incentivo para Vivienda Segura de Alquiler Permanente

Los solicitantes elegibles de ingresos bajos a moderados se reunirán con un Consejero de Vivienda, quien revisará los Incentivos de Vivienda Segura disponibles para ayudarlos a determinar qué incentivos proporcionan los máximos beneficios para el solicitante en una situación posterior a la venta voluntaria de su vivienda.

Objetivo nacional

El incentivo para pago del alquiler solo es para familias de ingresos bajos a moderados y el desembolso cumplirá el objetivo nacional para LMHI. Nota: El NJDEP ejecutará su Política de Excepciones, según sea necesario, y decidirá si se puede financiar o no a una familia que exceda el 80% del AMI por una buena causa. (Ver Sección 4.3 para más detalles).

Requisito	Monto posible del incentivo
Alquiler de nueva vivienda en condados elegibles del HUD o MID.	Máximo \$50,000 durante 24 meses
Por ejemplo, en 2022, en el condado de Bergen, el monto de incentivo para alquiler asequible que se otorgó para una vivienda de tres habitaciones fue de \$2159 por mes o \$25,908 para un año.	

2.7.3 Conversión de incentivos para alquiler a incentivos para compra de vivienda

Los solicitantes elegibles pueden optar por alquilar una vivienda hasta por dos años, pero tienen la posibilidad de convertir ese incentivo en uno para compra de vivienda dentro de los primeros 12 meses o recibir un segundo año de pagos para alquiler de vivienda. El monto de los fondos utilizados como incentivo para pago del alquiler se deducirá de los incentivos disponibles para compra de vivienda si se opta por esta opción.

Consejería en vivienda y conversión del incentivo para alquiler en incentivo para compra de vivienda

Los solicitantes elegibles de ingresos bajos a moderados se reunirán con un Consejero de Vivienda, quien revisará los Incentivos para Vivienda Segura disponibles para ayudarlos a determinar qué incentivos proporcionan los máximos beneficios para el solicitante en su situación actual.



Objetivo nacional

El desembolso para incentivos cumplirá el objetivo nacional de LMHI.

Requisito de conversión	Ejemplo de cálculo de incentivos
<p>Dentro de los primeros 12 meses, el solicitante encuentra una propiedad de compra y pide convertir el incentivo para pago del alquiler en uno para compra de vivienda segura.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - El costo de la propiedad de reemplazo es de \$400,000 menos los fondos recibidos por la propiedad de compra voluntaria (\$200,000) hasta un monto de \$200,000 por el incentivo de la vivienda de reemplazo. - El monto de fondos desembolsados para fines de alquiler es de \$24,000. - El subsidio disponible para el solicitante es la diferencia del costo de reemplazo de \$200,000 menos el desembolso para alquiler de \$24,000, lo que equivale a un subsidio elegible de \$176,000.

2.7.4 Incentivo de Vivienda Segura para Retención Comunitaria

El Incentivo Vivienda Segura para Retención Comunitaria ayuda a fomentar que los participantes obtengan la vivienda de reemplazo en la misma comunidad en donde se encuentra la propiedad de compra voluntaria. Este incentivo está disponible para los participantes que todavía habitan en la propiedad en el momento de la compra voluntaria y para quienes se mudaron antes de la compra voluntaria de la propiedad si la nueva vivienda se encuentra en un área elegible de menor riesgo. Para recibir el monto máximo de incentivo, la nueva vivienda del solicitante elegible debe estar ubicada en el mismo condado donde se encuentra su propiedad de compra voluntaria. En este caso, los solicitantes deben presentar el contrato de alquiler válido y vigente por un año que demuestre que se han establecido en una nueva residencia principal.

Se puede otorgar este incentivo **además** de los incentivos de compra o alquiler, antes mencionados, ya que es un adicional por permanecer en un lugar más seguro dentro del mismo condado de la compra voluntaria. Este incentivo es para ayudar a retener la población y la inversión en el mismo condado y no tiene que ser para vivienda de reemplazo.

Para poder obtenerlo, los solicitantes deben tener un ingreso familiar total que sea igual o inferior al 150% del AMI. Los participantes elegibles recibirán su incentivo al presentar la prueba de una nueva residencia permanente en un área elegible de bajo riesgo dentro del mismo condado.



Objetivo nacional

El desembolso por incentivos para familias con un ingreso anual igual o inferior al 80% del AMI cumplirá el objetivo nacional de LMHI. En el caso de las familias que no corresponden al grupo de ingresos bajos a moderados y cuyo ingreso es del 80% al 150% del AMI, el incentivo para vivienda segura cumplirá el objetivo nacional de necesidad urgente.

Requisito	Ejemplo de cálculo de incentivos
Ubicación de nueva vivienda en el mismo condado que la propiedad de compra voluntaria.	\$10,000 con un ingreso inferior al 80% del AMI
	\$5,000 con un ingreso entre el 80% y el 150% del AMI

2.7.5 Resumen del incentivo para vivienda

En el cuadro a continuación se resumen los criterios clave para recibir el Incentivo para Vivienda Segura.

Resumen de incentivos para vivienda segura del Programa de Compra Blue Acres

Tipo de incentivo	Monto máximo	Nivel de ingreso elegible****	Finalidad	Estipulaciones generales***
Incentivo para vivienda segura para compra de vivienda*	Basado en los límites por condado enlistados, que representan los costos medios y en promedio en los grupos de condados**	Menos del 150% del AMI	Traslado a una vivienda en un área de menor riesgo de inundación y ubicada en un condado MID del HUD o del Estado.	<ul style="list-style-type: none"> - Incentivos para compra de vivienda principal. - Proporciona fondos para cubrir la diferencia del costo de venta o de la hipoteca, que no exceda el monto de \$461,375. - Beneficiarios tendrán la opción de reunirse con un Consejero de Vivienda.
Incentivo para Vivienda Segura de Alquiler Permanente	Hasta \$50,000**	LMI, con 0% a 80% del AMI	Traslado a una vivienda con alquiler asequible en el mismo condado	- Basado en el promedio de alquileres justos del mercado (del HUD) según el

Tipo de incentivo	Monto máximo	Nivel de ingreso elegible****	Finalidad	Estipulaciones generales***
			que la propiedad de compra por hasta dos años.	condado y tamaño de la unidad. - Presentación de documentación de vivienda principal (es decir, contrato de alquiler vigente por un año). - Beneficiarios tendrán la opción de reunirse con un Consejero de Vivienda.
Incentivo para Vivienda Segura para Retención Comunitaria*	\$5000 o \$10,000*	Menos del 80% del AMI Menos del 150% del AMI	Traslado a un área con menor riesgo de inundación.	- El incentivo está disponible ya sea aparte o con otros incentivos para vivienda permanente. - \$5000 para el 80% al 150% del AMI, o \$10,000 para menos del 80% del AMI para traslado dentro del condado a áreas de menor riesgo.

* Puede ser retroactivo para participantes que cumplan con los criterios de elegibilidad.

** Los límites por condado se actualizarán anualmente en función del valor promedio y mediano de bienes inmuebles y datos de ventas.

*** Podrá haber excepciones según la necesidad.

**** Con base en el ingreso familiar bruto ajustado anual.

Nota: El NJDEP ejecutará su Política de Excepciones, según sea necesario, y decidirá si se puede financiar o no a una familia que exceda el 150% del AMI por una buena causa. (Ver Sección 4.3 para más detalles).



2.8 Artículo 104(d): Requisitos de reemplazo en forma directa

El NJDCA y el NJDEP se basarán en los actuales Planes de Antidesplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (RARAPs, por sus siglas en inglés) y los adaptarán para cumplir con el Artículo 104(d) de la URA y exenciones relacionadas, así como los requisitos alternativos especificados en la Notificación Consolidada. El RAPARP adaptado también se actualizará antes de implementar cualquier actividad con fondos del CDBG-DR.

El NJDCA y el NJDEP han adoptado la exención prevista en 87 FR 31636, Sección IV.F.1, del Aviso Consolidado. El Aviso exime a los requisitos de reemplazo en forma directa de unidades de vivienda de bajos ingresos que estuvieron ocupadas por el propietario que fueron dañadas por el desastre y que no son adecuadas para llevar a cabo obras de rehabilitación.

Con el propósito de cumplir con este requisito alternativo, el NJDCA y el NJDEP definen una propiedad como «no apta para rehabilitación» según los requisitos de vivienda de reemplazo en forma directa en 24 Código de Regulaciones Federales (CFR) 42.375 bajo cualquiera de las siguientes condiciones:

- ▶ Declaración de pérdida total de la propiedad.
- ▶ Costo de reparaciones superior al 50% del costo de reconstrucción.
- ▶ Costo de reparaciones superior al 50% del valor justo de mercado previo al desastre.
- ▶ Costo de reparaciones excede el umbral en dólares especificado por el NJDCA en sus políticas y procedimientos.
- ▶ Imposibilidad de rehabilitación o reconstrucción de la vivienda según las actuales políticas de las agencias y los topes de adjudicación debido a limitaciones legales, técnicas o medioambientales, tales como permisos, condiciones extraordinarias del sitio, o preservación histórica.

Las unidades de vivienda de alquiler de bajos ingresos ocupadas y desocupadas, pero habitables, que fueron demolidas o convertidas para otro uso diferente al de una vivienda de bajos ingresos junto con una actividad asistida por el CDBG-DR, generalmente están sujetas a los requisitos de reemplazo en forma directa en 24 CFR 42.375 y aquellas disposiciones particulares no pueden eximirse.

2.9 Servicios de consejería en vivienda

El Programa de Consejería en Vivienda y Servicios Legales, ofrecido por el NJDCA, está disponible sin costo alguno para los residentes afectados, las poblaciones vulnerables y los miembros de las comunidades poco atendidas para acelerar su recuperación. Estos servicios proporcionarán orientación sobre la solicitud, la documentación y la planificación de vivienda a largo plazo y servicios de referencia que pueden ser necesarios para las poblaciones vulnerables, a medida que avanzan a través del Programa, incluidos los sobrevivientes que no están en situación de desamparo, pero que requieren vivienda de apoyo (por ejemplo, personas mayores,

personas de la tercera edad, personas mayores de salud frágil, personas con discapacidades mentales, físicas o del desarrollo, exreclusos, víctimas de violencia doméstica, personas con trastornos por consumo del alcohol u otras sustancias, personas con VIH/SIDA y sus familias, y residentes de viviendas públicas.

Las organizaciones de consejería en vivienda pueden brindar servicios de apoyo, incluso, entre otros, prevención de ejecución hipotecaria, asesoría financiera para compradores de vivienda, servicios de asesoría para reubicación, gestión de deudas, y apoyo con la admisión de solicitudes en programas financiados por el CDBG-DR. También pueden proporcionar apoyo para tramitar los requisitos de seguros, los programas estatales, el envío de solicitudes y en cualquier brecha tecnológica.

Los servicios legales se brindarán a través de proveedores de servicios jurídicos calificados para brindar asesoría legal relacionada con la recuperación, como son los trámites de reclamos de seguros; limpieza de títulos de propiedad; manejo de trámites de herencia y sucesión; lucha contra desalojos ilegales y ejecuciones hipotecarias; enfrentamiento de estafas de contratistas, disputas y fraude; asistencia con transferencias escolares; y otros servicios legales necesarios para que los solicitantes completen su recuperación.

Es necesaria la participación en el Programa de Consejería en Vivienda y Servicios Legales de los solicitantes en múltiples programas de recuperación, elevación o compra voluntaria. Algunos programas de recuperación o mitigación del CDBG-DR, estatales y federales no permiten que los solicitantes reciban asistencia de otros programas de recuperación o mitigación. Esta disposición generalmente se vincula a la determinación de costo razonable, en lugar del análisis de DOB; por ejemplo, un solicitante no puede recibir asistencia del Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios de Viviendas (HARP, por sus siglas en inglés) para rehabilitar su vivienda y además participar en un programa de compra voluntaria que demolerá propiedad después de rehabilitada. En tales casos, los solicitantes tienen que elegir un programa sobre el otro. Los solicitantes recibirán servicios de consejería en vivienda para asegurarse de que entienden sus opciones y beneficios potenciales bajo cada uno de los programas. Esto les permitirá tomar la mejor decisión para su familia con base en esa información antes de retirarse de uno de los programas.

El Programa de Consejería en Vivienda y Servicios Legales es opcional para los solicitantes elegibles que participan únicamente en el Programa de Compra *Blue Acres* y los Incentivos para Vivienda Segura concernientes. El Programa de Consejería en Vivienda y Servicios Legales les permitiría determinar el monto del incentivo, analizar sus finanzas familiares y conocer cuánto pueden pagar por una vivienda.

2.10 Propiedades inscritas en más de un programa de asistencia por desastres

Solicitantes a múltiples programas de recuperación, elevación o compra voluntaria. Algunos programas de recuperación o mitigación del CDBG-DR, estatales y federales no permiten que los solicitantes reciban asistencia de otros programas de recuperación o mitigación. Esta disposición generalmente se relaciona con la determinación de costo razonable, en lugar del análisis de DOB (por ejemplo, un

solicitante no puede recibir asistencia del HARP para rehabilitar su hogar y participar en un programa de compra para demoler la propiedad rehabilitada). En tales casos, los solicitantes tendrán que elegir un programa sobre otro. Los solicitantes recibirán servicios de consejería en vivienda para asegurarse de que entienden sus opciones y beneficios potenciales bajo cada uno de los programas. Esto les permitirá tomar la mejor decisión para su familia con base en esa información antes de retirarse de uno de los programas.

3 IMPLEMENTACIÓN Y FLUJO DE ACTIVIDADES DEL PROGRAMA

La implementación del Programa de Compra Blue Acres requiere varias etapas importantes, que incluyen la coordinación entre agencias estatales y municipios. El proceso comienza con las actividades de extensión y la participación de las comunidades elegibles para compra voluntaria de propiedades. Este proceso inicial lo lleva a cabo el NJDEP, la Oficina de Resiliencia Climática y *Blue Acres*.

Blue Acres es un programa estatal perdurable; por lo tanto, las solicitudes presentadas por vendedores dispuestos se aceptan de forma continua. Cuando hay disponibilidad de fondos federales para compra, *Blue Acres* evalúa las ofertas recibidas, pero también fomenta la presentación de solicitudes de parte de propietarios afectados que estén interesados en una compra voluntaria. Todas las ofertas de *Blue Acres* y otras fuentes de datos que identifiquen propiedades de compra, tras ser afectadas por las inundaciones, se agregan a nuestra base de datos de planificación de compras voluntarias. Todas las propiedades incluidas en la Base de Datos de Planificación de Compras de *Blue Acres* se evalúan con base en la elegibilidad de subvenciones federales y los criterios de clasificación para identificar las propiedades más apropiadas para adquisición y alinearlas con la fuente de financiamiento de compra apropiada.

Después de que se establezcan áreas de compra o que se identifiquen propiedades, el NJDEP activará un portal en línea para el Programa *Blue Acres*. Se revisará la elegibilidad de solicitantes y propiedades para el Programa. La elegibilidad puede incluir, entre otros, el establecimiento de la titularidad, residencia, ingresos, ubicación de la DRRRA, preferencia de la comunidad, revisión por fases por el NJDEP y NJDCA y Análisis Medioambiental de Nivel 1. Una vez que se establezca la elegibilidad de un solicitante para seguir adelante con el proceso, la Oficina Estatal de Adquisición de Tierras bajo el Programa Green Acres comenzará el proceso de adquisición de tierras. Se evaluarán las propiedades de los solicitantes elegibles al valor justo de mercado actual y posterior al desastre. Se llevará a cabo una revisión del título para identificar cualquier problema con la transferencia de la propiedad en el momento de la venta. Si en las propiedades para compra se encuentran arrendatarios elegibles, se les asistirá con su reubicación a una unidad de vivienda comparable de acuerdo con la URA. Se hará una inspección de riesgos medioambientales y una limpieza ambiental antes de que la propiedad sea comprada.

Los propietarios pueden recibir servicios a través del Programa de Consejería en Vivienda y Servicios Legales durante la tasación de la propiedad para compra y la compleción de la investigación del título de propiedad. Los incentivos constituyen asistencia adicional para cubrir cualquier diferencia que pudiera haber entre el precio de compra de la propiedad y los fondos necesarios para garantizar que la familia del vendedor pueda asegurarse una vivienda permanente en un área de menor riesgo con el subsidio máximo del programa. Una vez que se lleven a cabo las medidas anteriores, se hará una oferta de compra al propietario o los propietarios del inmueble. Tras la aceptación de la oferta, se procederá con el trámite inicial del proceso de cierre.

Antes del cierre, el NJDEP verificará que se haya reubicado a los arrendatarios de acuerdo con URA y que la propiedad quede desocupada. Una vez que la compra sea definitiva, hay que remover todas las estructuras y la propiedad se convertirá en espacio abierto o con fines de control de inundaciones.

El Incentivo de Vivienda Segura se pondrá a disposición del vendedor una vez que se haya confirmado la sustitución permanente de vivienda de acuerdo con los requisitos del incentivo.

3.1 Resumen de la designación de adjudicaciones de compra

El HUD requiere el uso de todos los fondos del CDBG-DR para actividades elegibles en beneficio de los residentes afectados por el desastre. Cuando una familia solicita asistencia al Programa de Compra *Blue Acres*, se analiza su información para determinar su elegibilidad para los fondos del CDBG-DR. Una vez que se establece que un propietario es elegible para la compra voluntaria de su propiedad, a menudo se afirma que a estas familias se les ha «otorgado» fondos de subvención del CDBG-DR. Los siguientes términos: subsidio, *subsidio más asistencia y oferta de compra voluntaria* se pueden utilizar de forma intercambiable. Se otorgarán fondos del Programa de Compra *Blue Acres* para adquirir propiedades de compra voluntaria y, en muchos casos, otros adicionales a través de opciones de incentivos.

El Estado de Nueva Jersey dará prioridad a las familias de bajos ingresos para las compras financiadas por el CDBG-DR conforme al requisito del HUD de desembolsar el 70% de los fondos del CDBG-DR para *familias de bajos ingresos*, que son aquellas cuyo ingreso bruto anual es igual o inferior al 80% del ingreso medio para el área. El nivel de ingresos familiar no afecta el monto de la oferta para la propiedad de compra; sin embargo, sí puede afectar los montos del Incentivo para Vivienda Segura.

Todas las propiedades residenciales adquiridas por el Programa Acres Verdes de Adquisición Estatal de Tierras se basarán en la determinación de una oferta justa y razonable, en gran parte, por un tasador calificado con licencia del Estado de Nueva Jersey, quien preparará un informe profesional de tasación de bienes raíces de la propiedad en particular. Las ofertas de Acres Verdes se fundamentan en un informe de tasación con propósito general. En el caso de las compras financiadas por el HUD con el CDBG-DR, esa tasación de la propiedad se basará en el valor justo de mercado actual y posterior al desastre. Los propietarios que compraron la propiedad después del huracán Ida pueden ser elegibles para participar en el Programa de Compra siempre que el inmueble se ubique dentro o sea adyacente a un conglomerado de compras voluntarias, y si se cumplen los requisitos previos de financiamiento del CDBG-DR.

El uso de las tasaciones tiene como objetivo garantizar un protocolo de valoración que sea consistente en todas las compras del Programa Acres Verdes de Adquisición Estatal de Tierras, independientemente de los fondos federales que se apliquen. La tasación es la base, pero no el único factor determinante, del monto que se ofrezca por la propiedad.

Todas las ofertas de compra son verbales (en persona) y luego se hace un seguimiento por escrito. La oferta por escrito constituirá el valor tasado de la propiedad por parte del

NJDEP, cualquier deducción por DOB requerida, y se incluirá la Certificación de Compensación y una hoja de liquidación que será firmada por el propietario del inmueble. Aun cuando exista alguna apelación relativa a la tasación o determinación de DOB, el propietario tendrá, como máximo, 30 días para responder por escrito a la oferta escrita.

3.2 Establecimiento del ingreso familiar

El HUD exige que los beneficiarios de fondos del CDBG-DR proporcionen información sobre ingresos para determinar si la familia tiene *ingresos bajos a moderados* (LMI), definidos por el HUD como iguales o inferiores al 80% del AMI. El Programa *Blue Acres* utilizará la metodología del Formulario 1040 del HUD para determinar el ingreso familiar.

3.3 Cálculo de la oferta de compra

Las ofertas de compra de la propiedad con fondos del CDBG-DR se basarán en el valor justo de mercado actual y posterior al desastre menos cualquier DOB. Se hacen verbalmente (en persona, una cita virtual en Teams o por teléfono) y luego se hace un seguimiento por escrito. La oferta por escrito incluirá el valor tasado de la propiedad por parte del NJDEP, contabilizando cualquier requerida deducción duplicada y/o subsidios de incentivos. El monto de la oferta de compra se indicará en la Certificación de Compensación y Hoja de Liquidación de la Propiedad que será firmada por el propietario para indicar la aceptación de la oferta de compra. Aun cuando exista alguna apelación relativa a la tasación o determinación de DOB, el propietario tendrá máximo 14 días para responder por escrito a la oferta escrita. Si el propietario no responde se interpretará como un rechazo de la oferta por escrito y dará lugar a que el NJDEP no intente adquirir la propiedad más adelante.

Formulación de la oferta

Las ofertas de compra de *Blue Acres* se basarán en el valor justo de mercado previo o posterior al desastre. En el caso de ofertas basadas en el valor antes del evento, se requerirá la contabilidad de todos los seguros estructurales federales, estatales, sin fines de lucro y personales contra inundaciones que se hayan recibido para garantizar que no exista DOB. De acuerdo con ciertas fuentes de financiamiento, y si los propietarios adquirieron el inmueble después de la tormenta, se les presentará una oferta de compra a partir del valor posterior al evento.

Las ofertas de compra del NJDEP reflejarán cualquier DOB identificada durante el análisis de la asistencia. Además, el NJDEP puede aprobar el uso de suplementos en la oferta de compra e incentivos para ayudar a que los propietarios se reubiquen en viviendas de reemplazo que sean decentes, seguras e higiénicas de reemplazo fuera de áreas conocidas por su vulnerabilidad a las inundaciones. El uso de incentivos será otorgado por el Programa Green Acres Estatal de Adquisición de Tierras, según sea razonable y apropiado. Los propietarios de viviendas pueden ser elegibles para los siguientes tipos de suplementos y asistencia financieros:

- ▶ Suplemento para vivienda de reubicación, que compensaría la diferencia entre el precio de compra de la propiedad del propietario y el de una vivienda comparable disponible en la fecha actual.
- ▶ Reembolso de las primas pagadas del seguro contra inundaciones del NFIP, también conocido como Incentivo de Sensibilización sobre el Riesgo de Inundación.
- ▶ Costos de cierre y de mudanza.
- ▶ Asistencia para reubicación de vivienda justa que aborde las dificultades y/o inequidades de vivienda. Esto corresponde a las propiedades en áreas comunitarias sobrecargadas del NJDEP o en áreas del estrato con índice de vulnerabilidad social de los Centros para el Control y Prevención de Enfermedades.

3.4 Cálculo de incentivos para vivienda segura

3.4.1 Asistencia total del Programa *Blue Acres*.

El Programa *Blue Acres* puede proporcionar asistencia para viviendas de reemplazo, incentivos de retención comunitaria y costos de mudanza. El total de la asistencia de *Blue Acres* con fondos del CDBG-DR no puede exceder el subsidio máximo de \$\$461,375. Por lo tanto, hay que tener en cuenta los siguientes gastos en el monto total de adjudicación.

Costes totales considerados en el importe máximo de adjudicación de *Blue Acres*

Monto máximo de adjudicación del CDBG-DR para el Programa <i>Blue Acres</i>	\$461,375
---	-----------

Costos considerados en el monto de la adjudicación de *Blue Acres*:

- ▶ Precio actual de compra al valor justo de mercado de la propiedad de compra voluntaria.
- ▶ Incentivo para Vivienda Segura, ya sea para el Incentivo para Pago del Alquiler o Incentivo para Compra de Vivienda de Reemplazo.
- ▶ Incentivo para retención comunitaria.
- ▶ Costos de mudanza con base en la versión actual del Listado de Costos Fijos de Mudanza Residencial disponible en el sitio web de la Administración Federal de Carreteras en el enlace siguiente:

[2021 Listado de costos fijos de mudanza residencial - Reubicación - Ley uniforme - Bienes raíces - FHWA \(dot.gov\)](#)



Tipos de incentivos de *Blue Acres*

Tipo de incentivo	Propósito
Incentivo de vivienda segura para compra de vivienda	Proporcionar fondos para cubrir la diferencia entre el precio de la propiedad de compra voluntaria y el costo de la vivienda de reemplazo.
Incentivo de vivienda segura para alquiler de vivienda permanente	Brindar hasta 24 meses de pagos de alquiler para participantes que no quieren (o no califican) comprar una vivienda.
Incentivo de vivienda segura para retención comunitaria	Los propietarios de una compra voluntaria que ya han adquirido otra vivienda en un área de menor riesgo del mismo condado o que tienen la intención de comprar una vivienda de reemplazo en un área de menor riesgo del mismo condado son elegibles para este Incentivo de Retención Comunitaria, que consiste en un único pago.

Los incentivos de vivienda segura para adquirir una de reemplazo (ya sea compra o alquiler) se determinarán con base en el precio promedio de compra de una vivienda de reemplazo en un condado MID elegible del HUD o del Estado o el costo promedio para arrendar una unidad de vivienda en un condado MID elegible del HUD o del Estado.

El Incentivo de Retención Comunitaria es elegible cuando los participantes en una compra voluntaria eligen ocupar viviendas más seguras en la misma comunidad que la propiedad de compra voluntaria. La referencia a la «comunidad» puede se considera en la ciudad o el condado. Este incentivo se puede otorgar además de aquel para compra de vivienda o alquiler permanente, ya que su propósito es alentar a los participantes de compras voluntarias a invertir en la comunidad en donde están esas propiedades. Las familias de ingresos bajos a moderados son elegibles para recibir \$10,000 y aquellas con necesidad urgente son elegibles para \$5000 de incentivo.

3.4.2 Determinación del Incentivo de Compra de Vivienda de Reemplazo en una MID del HUD o del Estado

Con base en los datos del listado de múltiples servicios regionales y otra información sobre ventas de cada MID del HUD y estatal, el Estado establecerá precios comparables en un condado por pie cuadrado para cada uno de los condados en existan viviendas en aliviaderos o DRRA de alto riesgo.

Con el fin de desarrollar el precio comparable en todo un condado por pie cuadrado, el Estado revisará los precios de venta de las viviendas en un período de 12 meses anterior al inicio del Programa . Una vez que se revise todo el conjunto de datos, el Estado se constreñirá en los datos de viviendas, con 1000 a 2000 pies cuadrados de espacio habitable climatizado, que se construyeron en los últimos 20 años, y luego excluirá el 5% superior y el 5% inferior (valores atípicos) de viviendas vendidas, con base en el precio de venta. El análisis de los datos

restantes determinará el precio promedio por pie cuadrado de viviendas vendidas en los últimos 12 meses, que es el más representativo de las tendencias actuales del mercado, ya que excluyen las ventas ocurridas antes del paso del huracán Ida por Nueva Jersey entre el 1 de septiembre al 3 de septiembre de 2021. Una vez establecido el promedio del condado, el Programa adoptará estos valores como precios comparables en todo el condado por pie cuadrado. A medida que haya disponibilidad de nuevos datos o al menos anualmente, el Programa actualizará el análisis del mercado del sector de la vivienda para reflejar el costo actual de la vivienda de reemplazo.

Cuando se efectúa una compra voluntaria, el Programa determinará el precio por pie cuadrado de esa propiedad dividiendo el monto correspondiente a la tasación del espacio habitable en pies cuadrados por el precio pagado por la propiedad de compra voluntaria. Por ejemplo, si la propiedad se compra por \$ \$300,000 y tiene 1800 pies cuadrados de espacio habitable tasado, entonces el precio por pie cuadrado es de \$300,000 dividido por 1800 pies cuadrados, lo que equivale a \$167 por pie cuadrado. Según el desembolso federal necesario y razonable, el incentivo se basará en los pies cuadrados de la propiedad comprada y no en la de reemplazo. Si la propiedad que se va a comprar tiene menos pies cuadrados, el monto del incentivo puede reducirse.

El Programa *Blue Acres* se limita a una adjudicación máxima de \$461,375 como asistencia total del CDBG-DR relacionada con la compra voluntaria de la propiedad más incentivos a menos que se justifique una excepción a este límite. Para establecer el monto máximo del incentivo al que el propietario sería elegible después de la compra de su propiedad, deduzca la cantidad de la compra voluntaria del monto máximo de adjudicación.

Actividad	Monto
Máxima adjudicación de <i>Blue Acres</i>	\$461,375
Importe por compra voluntaria	\$300,000
Subsidio máximo por incentivo potencial (máxima adjudicación del Programa – precio de compra)	\$161,375

Los pies cuadrados elegibles de la vivienda de reemplazo, para calcular el monto del incentivo, se basarán en los pies cuadrados habitables tasados de la propiedad de compra voluntaria. En este caso, la propiedad de compra voluntaria era de 1800 pies cuadrados; por lo tanto, los pies cuadrados de vivienda de reemplazo se basarán en esos 1800 pies cuadrados.

Para determinar el monto específico del Incentivo de Vivienda Segura al que es elegible el propietario de la vivienda de compra voluntaria, él/ella debe identificar la MID del HUD o del Estado donde tiene la intención de comprar una vivienda. Una vez que se determine el condado MID del HUD o estatal, el Programa utilizará el precio promedio por pie cuadrado determinado para ese condado a través del anterior Estudio del Mercado de la Vivienda para calcular el subsidio elegible. Por ejemplo, el condado de Bergen es un MID del HUD. Después de que se complete el análisis del mercado de la vivienda, se anticipa que el costo



promedio por pie cuadrado puede ser de aproximadamente de \$328 por pie cuadrado para una propiedad de reemplazo de 1800 pies cuadrados.

El monto del incentivo potencial para vivienda segura se calcula restando el precio de compra voluntaria de la adjudicación máxima de \$461,375. El saldo es de \$161,375 que es el monto potencial del incentivo (\$461,375 – \$300,000). En este escenario, los «ingresos» reales para el propietario son de \$200,000 después de las deducciones por gravámenes, impuestos u obligaciones del precio de compra. Se anticipa que el propietario utilizará todos los ingresos de la venta de la propiedad de compra voluntaria para cubrir los costos de la vivienda de reemplazo más cualquier monto del incentivo elegible.

Con base en este ejemplo, el participante en el Programa de Compra *Blue Acres* habrá elegido comprar una vivienda de reemplazo de 1800 pies cuadrados en el condado de Bergen. El análisis del mercado de la vivienda determinó que el costo promedio por pie cuadrado en el condado de Bergen es de \$328 por pie cuadrado y que una vivienda de 1800 pies cuadrados costará \$590,400. El precio de la compra voluntaria es de \$300,000, con una diferencia potencial de \$161,375 como Incentivo de Vivienda Segura para un total de \$461,375 de la asistencia del CDBG-DR. El propietario tiene \$200,000 en ganancias netas después de la venta y tendrá que cubrir cualquier costo restante para comprar la vivienda por exceso del monto máximo de adjudicación. En este ejemplo, la diferencia entre el costo promedio estimado de reemplazo y la máxima adjudicación de la compra voluntaria establece una diferencia de \$229,025 que el propietario será responsable de financiar o asegurar para comprar la vivienda de reemplazo.

Ejemplo de cálculo #1 (Condado de Bergen)

Actividad	Monto
Precio de la propiedad de compra voluntaria (sobre 1800 pies cuadrados)	\$300,000
Ingresos del propietario después de la venta (monto restante después del pago de gravámenes, impuestos y cualquier otra obligación)	\$200,000
Asistencia máxima de <i>Blue Acres</i> por programa	\$461,375
Posible monto del incentivo (\$461,375 de máxima adjudicación – \$300,000 del precio de compra voluntaria)	\$161,375
Precio promedio de vivienda de reemplazo por pie cuadrado en el condado de Bergen	\$328
Costo estimado de vivienda de reemplazo (1800 x \$328)	\$590,400
Importe total de adjudicación del CDBG-DR (\$300,000 de compra + \$161,375 de incentivo)	\$461,375
Fondos restantes del DBG-DR para los propietarios para la compra de vivienda de reemplazo (\$200,000 ganancias + 161,375 de incentivo)	\$361,375
Responsabilidad de los propietarios (costo de reemplazo es de \$590,400 – fondos del CDBG-DR por \$361,375)	\$229,025



Un segundo ejemplo se basa en una propiedad de compra de 1200 pies cuadrados en el condado de Passaic. La propiedad de reemplazo también se encuentra en el condado de Passaic, que se estima que tiene un costo promedio por pie cuadrado de aproximadamente \$264; por lo tanto, el costo de adquirir una casa de reemplazo de 1200 pies cuadrados en el condado de Passaic es de \$316,800. El propietario tendrá \$200,000 en ingresos por la venta voluntaria de la propiedad después de la aplicación de los gravámenes e impuestos del precio de venta. El incentivo de compra está destinado a cubrir cualquier diferencia entre el precio de la propiedad de compra voluntaria y el costo de la vivienda de reemplazo. En este ejemplo, la diferencia es de \$116,800, que será el máximo subsidio para la compra de la propiedad de reemplazo. Sin embargo, en vista de que el monto del incentivo más el costo de compra voluntaria no excede el límite del Programa de \$461,375, este propietario también puede solicitar que se adjunten los gastos de mudanza al monto del incentivo. Además, el propietario puede recibir el Incentivo de Retención Comunitaria si compra la propiedad de reemplazo en el mismo condado. Vea el ejemplo de cálculo #2, a continuación.

Ejemplo de Cálculo #2 (Condado de Passaic)

Actividad	Monto
Precio de compra voluntaria de la propiedad (1200 pies cuadrados en el condado de Passaic)	\$300,000
Costo de compra voluntaria de propiedad por pie cuadrado	\$250
Ingresos del propietario después de la venta (después del pago de gravámenes e impuestos)	\$200,000
Vivienda de reemplazo a un precio promedio por pie cuadrado en el condado de Passaic	\$264
Costo estimado de vivienda de reemplazo (1200 x \$264)	\$316,800
Monto del incentivo de vivienda segura necesario para cubrir la diferencia (\$316,800 – \$200,000)	\$116,800
Monto del incentivo de vivienda segura necesario para los costos de mudanza	\$1100
Incentivo de retención comunitaria para LMI	\$10,000
Asistencia total de <i>Blue Acres</i> con fondos del CDBG-DR (importe de compra + incentivo de compra + costes de mudanza + incentivo de retención)	\$427,900
Asistencia máxima de <i>Blue Acres</i> por programa (no puede exceder esta cantidad)	\$461,375

Es importante tener en cuenta que el Programa pagará el monto menor de la necesidad real no satisfecha para reemplazo de vivienda o hasta el tope del Programa. En el ejemplo #1, el costo de la propiedad de reemplazo excede el tope del Programa; por lo tanto, el propietario puede recibir solo el monto elegible por el incentivo hasta el límite del Programa de \$461,375. El propietario es responsable de los fondos adicionales necesarios para alcanzar el precio de compra de la propiedad de reemplazo. En el ejemplo #2, el monto de la diferencia entre el precio de compra voluntaria de la propiedad y el costo de la vivienda de reemplazo es de \$116,800, que no excede el tope del Programa. Debido a que no



se excedió el tope del Programa, el propietario puede recibir asistencia adicional del CDBG-DR, pero sin superar el tope del Programa.

3.4.3 Determinación del Incentivo para Alquiler de Vivienda de Reemplazo en una MID del HUD o estatal

El incentivo para alquiler permanente solo está disponible para las familias de ingresos bajos a moderados. Los propietarios LMI de viviendas de compra voluntaria que no pueden o no quieren comprar una vivienda de reemplazo pueden optar por el incentivo del alquiler permanente, que cubrirá hasta 24 meses del costo del alquiler en un condado MID elegible del HUD o del Estado. Para fijar el monto elegible de incentivo para pago del alquiler, el Programa obtendrá anualmente los promedios del alquiler justo de mercado del HUD para cada condado y utilizará ese costo como base para la adjudicación del incentivo. El participante en una compra voluntaria tendrá 12 meses después del cierre de la venta de su propiedad para solicitar la conversión del incentivo para el alquiler en un incentivo de compra. Si, después de 12 meses, el propietario no quiere comprar una propiedad, el Programa le proporcionará 12 meses más de pagos de alquiler.

Si el participante en una compra voluntaria elige adquirir una propiedad dentro de los primeros 12 meses después del cierre de la venta de su propiedad, cualquier fondo de incentivo por alquiler pagado se restará del monto del incentivo para reemplazo de la vivienda. Vea ejemplos de estas dos opciones a continuación.

Ejemplo de cálculo para el incentivo del alquiler

El alquiler justo de mercado para el condado de Bergen es de aproximadamente \$2275 al mes. El participante en una compra voluntaria ha cerrado la venta de su propiedad y se ha formalizado un contrato de alquiler por un año en el condado de Bergen. El Programa calculará el monto de los fondos necesarios para proporcionar 12 meses de alquiler. En este ejemplo, el importe del incentivo para el primer año es de \$27,300. Los fondos de este tipo de incentivo se pagarán al participante de una compra voluntaria en tres pagos iguales de \$9100 cada uno. Antes de que finalicen los 12 meses posteriores a la compra voluntaria de la propiedad, el Programa se pondrá en contacto con el participante para confirmar si desea recibir el segundo año del incentivo de alquiler o si desea convertirlo en un incentivo de compra. Si se elige continuar recibiendo el incentivo de alquiler, el Programa calculará el monto restante de ese incentivo y emitirá esos fondos en tres pagos iguales. El incentivo de alquiler tiene un tope de \$50,000 como adjudicación máxima. En este ejemplo, el primer año de incentivos totales fue de \$27,300. Por lo tanto, el monto restante del incentivo para el segundo año será de \$22,700. Esto resultará en tres pagos de \$7567 cada uno.

Actividad	Monto
Pago de incentivo de alquiler del primer año (\$2275 x 12 meses)	\$27,300
– Distribuido en tres pagos (\$27,300 / 3 = \$9100)	
Pago de incentivo de alquiler por segundo año (incentivo de alquiler máximo de \$50,000 – \$27,300)	\$22,700



Actividad	Monto
– Distribuido en tres pagos ($\$22,700 / 3 = \7567)	
Incentivo máximo de alquiler	\$50,000

El participante en el programa de compra voluntaria tiene la opción de convertir el incentivo de alquiler en uno de compra dentro de los primeros 12 meses después de la compra voluntaria de la propiedad. Si el participante elige el incentivo para comprar una vivienda, el monto de los fondos recibidos como incentivo de alquiler se deducirá del incentivo de compra elegible. Con base en el ejemplo anterior, si el participante recibió \$27,300 como incentivo de alquiler en el primer año, una vez que identifica la vivienda que desea comprar, el Programa calculará el incentivo de compra elegible según la metodología de la Sección 3.2.1 anterior. Una vez que se determina el incentivo de compra, se deducirá la cantidad de fondos recibidos como incentivo de alquiler del monto del incentivo de compra.

Ejemplo:

Actividad	Monto
Necesidad no satisfecha de incentivo de compra	\$150,000
Importe del incentivo de alquiler recibido	\$ 27,300
Total restante para el incentivo de compra ($\$150,000 - \$27,300$)	\$122,700

El NJDCA publicará los límites para alquileres e ingresos anuales con base en el AMI, publicado anualmente por el HUD. Ese listado mostrará los ingresos actuales de las familias elegibles y los niveles de alquiler asequibles.

3.4.4 Incentivo para Retención Comunitaria.

El objetivo de Incentivo de Retención Comunitaria permite fomentar que los participantes continúen viviendo e invirtiendo en la comunidad donde se encuentra su propiedad de compra voluntaria. Ellos elegibles para recibir este incentivo si vivían en la propiedad de compra voluntaria en el momento del desastre o si la compraron después del desastre. El único criterio requerido para recibir este incentivo es la prueba de que la familia se ha trasladado a una vivienda de menor riesgo en la misma comunidad donde se situaba su propiedad de compra voluntaria. Las familias de ingresos bajos a moderados son elegibles para recibir \$10,000 y aquellas con necesidad urgente son elegibles para \$5000 como incentivo. Este se puede otorgar como un incentivo independiente o adicional a un incentivo de compra o alquiler. Se tendrá en cuenta el monto de este incentivo para la adjudicación máxima de \$461,375.

Ejemplo:

Actividad	Monto
Importe recibido por la venta voluntaria de una propiedad	\$275,000
Incentivo por retención comunitaria de la familia LMI (reemplazo de vivienda en el mismo condado)	\$ 10,000
Incentivo de compra de vivienda (necesario para cubrir la diferencia entre el precio de compra voluntaria y el de reemplazo)	\$125,000

Actividad	Monto
Asistencia total del CDBG-DR (precio de compra voluntaria + incentivo de retención + incentivo de compra de vivienda)	\$410,000
Adjudicación máxima de <i>Blue Acres</i>	\$461,375

3.4.5 Costo elegible de mudanza

Una vez que el participante en una compra voluntaria reciba el Incentivo de Vivienda Segura, puede solicitar que los fondos de incentivo que cubran el costo de mudarse de la propiedad de compra voluntaria a la unidad de vivienda de reemplazo. Los costos de mudanza elegibles se basarán en la Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970, y enmiendas, y el Programa de Costos Fijos de Mudanza Residenciales que publica anualmente en los avisos del Registro Federal. Los costos elegibles de mudanza se agregarán al monto del Incentivo de Vivienda Segura. El total de la asistencia del CDBG-DR no puede exceder \$461,375 para el Programa *Blue Acres* en vista del límite máximo de concesión requerido por el HUD.

Ejemplo:

Actividad	Monto
Importe recibido por la venta voluntaria de una propiedad	\$275,000
Incentivo por retención comunitaria de la familia LMI (reemplazo de vivienda en el mismo condado)	\$ 10,000
Incentivo de compra de vivienda (necesario para cubrir la diferencia entre el precio de compra voluntaria y el de reemplazo)	\$125,000
Gastos de mudanza	\$ 1,100
Asistencia total del CDBG-DR (precio de compra voluntaria + incentivo de retención + incentivo de compra de vivienda)	\$421,000
Adjudicación máxima de <i>Blue Acres</i>	\$461,375

3.4.6 Proceso de reclamo del Incentivo de Vivienda Segura concurrente con la compra voluntaria de propiedad o posteriormente

Los participantes en la compra voluntaria en el marco de *Blue Acres* son elegibles para recibir varios incentivos de vivienda segura, que pueden variar para una familia de ingresos bajos a moderados o de necesidad urgente.

Actividad del Programa	Elegibilidad por ingresos bajos a moderados	Elegibilidad por necesidad urgente
Compra voluntaria de propiedad	Sí	Sí
Adjudicación del incentivo de compra	Sí	Sí
Adjudicación de incentivo de alquiler	Sí	No
Subsidio por retención comunitaria	Sí	Sí
Gastos de mudanza	Sí	Sí



Habr  estrecha colaboraci3n con cada solicitante del Programa de Compra *Blue Acres* antes de adquirir su propiedad para determinar las necesidades de la familia después de la venta voluntaria de su propiedad al Programa. El solicitante completará en forma separada un formulario de solicitud de incentivos de vivienda segura y gastos de mudanza. El plazo para solicitar los incentivos o los gastos de mudanza probablemente coincidirá con el proceso de oferta de la compra voluntaria; sin embargo, estos incentivos pueden ser revisados en cualquier momento después de que se haya establecido la elegibilidad del solicitante para seguir adelante por un año con el programa de compra voluntaria a partir de la fecha del cierre de la compra de su propiedad. Una vez que haya transcurrido más de un año desde el cierre, el participante ya no será elegible para recibir los incentivos de vivienda o gastos de mudanza.

3.5 Coordinaci3n de *Blue Acres* con el Programa *Smart Move*

El programa de compra *Blue Acres* coordinará con el Programa *Smart Move* para informar a los participantes sobre las viviendas disponibles de *Smart Move*. Este programa es dirigido por el Estado y est  diseñado para proporcionar viviendas asequibles nuevas, seguras y resilientes. El Programa *Smart Move* dará prioridad a las poblaciones socialmente vulnerables. Ambos programas se han diseñado para trabajar juntos en comunidades donde se implementen tanto las compras voluntarias como los desarrollos habitacionales de *Smart Move*. Esto permite reubicar a los residentes para permanecer en sus comunidades en sus alrededores después de vender sus propiedades de alto riesgo.

3.6 Coordinaci3n de la gesti3n municipal

Las iniciativas de colaboraci3n con el Gobierno local son importantes para el éxito del Programa *Blue Acres*. El NJDEP trabajará estrechamente con estas entidades municipales para identificar las áreas que son factibles para llevar a cabo las compras voluntarias de propiedades. Si no hubiese un socio municipal participante, entonces el NJDEP trabajará con otros socios estatales para determinar la viabilidad de esas compras y el uso final de la tierra.

Las opciones de propiedad de la tierra incluyen, entre otras, las siguientes:

- ▶ NJDEP retendrá los terrenos en calidad de propiedades estatales
- ▶ Transferencia de tierras a otra entidad (sin fines de lucro o Gobierno local)
- ▶ Titularidad conjunta para restauraci3n y conservaci3n futura

3.7 Determinaci3n del área de servicio

El NJDEP establece la elegibilidad de financiamiento para compras proveniente del CDBG-DR de acuerdo con un objetivo nacional establecido al declarar el área de servicio de actividades financiadas. De acuerdo con la guía del HUD, las decisiones del área de servicio se basan en la ubicaci3n, el uso y la accesibilidad del área de quienes reciben servicios de la actividad financiada por el CDBG-DR. El NJDEP debe

demostrar que el porcentaje de población LMI del área de servicio donde se proponen realizar actividades con fondos del CDBG-DR conforma al menos el 51%. Los requisitos reglamentarios del HUD para realizar una encuesta para determinar el porcentaje de personas LMI en el área de servicio de una actividad de CDBG-DR se encuentran en 24 CFR 570,483(b)(1)(i) para el programa estatal. El HUD ha actualizado recientemente sus directrices para llevar a cabo una encuesta para determinar el porcentaje LMI de un área de servicio en su Aviso CPD 19-02, publicado el 14 de febrero de 2019.

Las actividades financiadas por el CDBG-DR del NJDEP son adquisiciones de compra voluntaria, que incluyen demolición/limpieza, e incentivos de vivienda para reubicación. El beneficio final de la actividad es la creación de espacios abiertos de uso público una vez que ocurre la compra y se termina la demolición. Las anteriores propiedades de compra voluntaria, una vez convertidas en espacio abierto, funcionan como pequeños parques urbanos o, en algunas áreas, como pequeños parques de vecindario.

En el nivel del Programa, se hace todo lo posible para evaluar las áreas de servicio de una actividad de compra voluntaria, de forma objetiva y consistente. El NJDEP se esfuerza por garantizar que los fondos del CDBG-DR se utilicen con el espíritu y la intención bajo los cuales se ponen a disposición. La justicia ambiental y la vulnerabilidad a las inundaciones son puntos de atención generales del NJDEP; por lo tanto, *Blue Acres* y el Programa Estatal Acres Verdes de Adquisición de Tierras se esfuerzan por ayudar a las poblaciones social y económicamente desfavorecidas, siempre que sea posible.

En términos demográficos, los usuarios de estas áreas de espacio abierto recién creadas son los residentes directamente adyacentes o de vecindarios cercanos. La creación de grandes parques o extensiones de espacio abierto es poco probable, en vista del limitado financiamiento y la naturaleza voluntaria del proceso de compra liderado por el Estado. Según la experiencia del Programa Estatal Acres Verdes de Adquisición de Tierras, los programas de compra voluntaria a menudo crean agrupamientos más pequeños, semicontiguos o no a espacios abiertos dentro de la inundación o llanura de inundación. La mayoría de las propiedades de compra de *Blue Acres* son de tamaño pequeño (menos de 1 acre). El alcance o el número total de propiedades adquiridas en un área de servicio es, en última instancia, difícil de predecir, ya que cada compra individual requiere que el vendedor voluntario acepte la oferta de compra del Estado. La expropiación no es parte del proceso de compra voluntaria liderado por el Estado.

Cuando se conciben el área o las áreas de servicio de compra para efectuar una compra voluntaria, el NJDEP confirma las determinaciones visualmente con mapeo y por escrito. Se hace el mapeo con el sistema de información geográfica (SIG) para ilustrar el área o áreas de servicio que se atenderán con la actividad de compra. Los datos del censo a nivel por sectores y grupos de cuadras se superponen con datos de parcelas y fotografía aérea para representar las características del área donde se harán las compras e ilustrar el área de servicio. En la mayoría de los casos, el área de servicio para compras es consistente con los límites del grupo de cuadras del censo y, a menudo, respeta las características naturales del área, tales como masas de agua,

cambios significativos en la topografía (montañas y valles), o impedimentos importantes de tránsito vehicular (carreteras principales y líneas ferroviarias). Una narrativa o justificación escrita resume y explica cómo se estableció el área de servicio y cómo contribuye al objetivo nacional de beneficio a un área de ingresos bajos a moderados (LMA) o población de ingresos bajos a moderados (LMI) con fondos del CDBG-DR del HUD; o, de manera predeterminada, cumple con el objetivo nacional de atender una necesidad urgente. Las descripciones de las áreas de servicio para los proyectos de compra voluntaria en varias subsecciones de una ciudad, donde se aplican los fines de LMA/LMI como los objetivos nacionales de necesidad urgente se delimitarán por separado para mayor claridad. El NJDEP considera que el mapeo con SIG es una manera altamente efectiva de representar visualmente el área de servicio y que la narrativa/justificación puede resumir y hacer cumplir las conclusiones extraídas para establecer el área de servicio y su objetivo nacional asociado.

Todo el mapeo del área de servicio de compra voluntaria y su narrativa adjunta se comparten con el NJDCA antes de que se inicie la labor de compra voluntaria en una comunidad, DDRA o área de proyecto. Las copias del mapeo y justificación del área de servicio se cargan con solicitudes de reembolso de costos flexibles en SIROMS, el sistema de registros electrónicos.

3.8 Duplicación de beneficios

El Programa *Blue Acres* debe cumplir con el Artículo 312 de la Ley Robert T. Stafford sobre Ayuda en Desastres y Asistencia de Emergencia (Ley Stafford), y enmendada, que prohíbe a toda persona, empresa comercial u otra entidad recibir asistencia financiera para parte de una pérdida resultante de un desastre mayor para el cual dicha persona, empresa comercial u otra entidad haya recibido asistencia financiera bajo cualquier otro programa o seguro u otra fuente. Para cumplir con el Artículo 312, una persona o entidad puede recibir asistencia financiera solo en la medida en que la persona o entidad tenga necesidad de recuperación por desastre que no se haya satisfecho completamente (es decir, una necesidad no satisfecha).

Se ha revisado el método de *Blue Acres* para la asistencia Ida del CDBG-DR para determinar la duplicación de beneficios o DOB desde la implementación de los requisitos de DOB posteriormente a asignación para el huracán Sandy. De acuerdo con los procedimientos actualizados del HUD para determinar la DOB (emitidos en el Aviso del Registro Federal 84 FR 28836 del 20 de junio de 2019, titulado Actualización de los requisitos de duplicación de beneficios bajo la Ley Stafford para cesionarios del CDBG-DR), se revisaron los requisitos del DOB que se aplican a las subvenciones del CDBG-DR para desastres declarados entre el 1 de enero de 2015 y 31 de diciembre de 2021.

Además, el Programa *Blue Acres* para Ida con fondos del CDBG-DR utilizará el valor justo de mercado (FMV) actual, que es posterior al desastre, para la compra de propiedades de compra voluntaria. Con base en la guía de la Notificación Consolidada, no se originará un beneficio para el vendedor. Por lo tanto, la compra de la propiedad no puede duplicar un beneficio porque no hay «beneficio». El vendedor no recibirá ningún beneficio hasta que pueda obtener la opción del Incentivo de Vivienda Segura. Todos los incentivos son un beneficio directo y pueden duplicar la

asistencia de otras fuentes federales/estatales/locales o proporcionar fuentes si la asistencia es para el mismo propósito que los fondos de incentivos.

Resumen de los cambios fundamentales de DOB:

- ▶ Los requisitos de DOB del HUD para *Blue Acres Sandy* se basaron en el Aviso del Registro Federal sobre DOB de 2011 (76 FR 71060).
- ▶ Los requisitos de DOB para *Blue Acres Ida* se basan en la guía revisada del HUD sobre DOB, publicada en 2019 (84 FR 28836).
- ▶ La nueva guía cambió significativamente la forma en que se tratan los préstamos denegados o cancelados de la Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos (SBA, por sus siglas en inglés) al determinar la DOB.
- ▶ La determinación de DOB en la compra voluntaria de una propiedad se basa en el monto del «beneficio» proporcionado con dicha compra.
 - *Blue Acres Sandy* compró una propiedad de carácter voluntario según **FMV previo al desastre**, lo que **proporcionó un beneficio** para el vendedor (es decir, cualquier cantidad sobre el FMV actual es un beneficio).
 - *Blue Acres Ida* comprará propiedades según el **actual FMV posterior al desastre**, que el HUD ha determinado y **que no proporciona un beneficio y, por lo tanto, éste no existe** cuando se compra la propiedad.
- ▶ *Blue Acres Ida* también proporcionará incentivos de vivienda segura, que **proporcionan** un beneficio directo de vivienda y **pueden duplicar** otra asistencia recibida para el mismo propósito.

Debido a la diferencia en la aplicabilidad de DOB para la compra de la propiedad (que no proporciona un beneficio cuando se compra según el FMV actual y posterior al desastre) versus los subsidios como incentivo (que proporcionan un beneficio, ya que este es adicional al precio de compra), se usará un proceso de dos fases para los solicitantes de *Blue Acres* que reciben **ambos** tipos de fondos. A un alto nivel, el proceso incluirá lo siguiente:

1. Exigir a todos los solicitantes que proporcionen información sobre cualquier asistencia recibida para su recuperación del desastre (es decir, fuente, propósito y monto de la asistencia).
2. Hacer un cálculo de subsidios para totalizar la cantidad de asistencia recibida; identificar el propósito de los fondos y comparar el monto de necesidades no satisfechas.
 - a. La necesidad no satisfecha de la compra voluntaria de la propiedad es equivalente a la estimación actual del valor justo de mercado.
 - b. La estimación actual de valor justo de mercado no proporciona ningún beneficio al vendedor.

- c. Por lo tanto, no hay ningún beneficio que duplicar al comprar la propiedad.
3. Una vez que se determine que un solicitante califica para un Incentivo de Vivienda Segura, la revisión del DOB deberá completarse nuevamente en función y propósito de la asistencia recibida previamente. Si se recibe otra ayuda para el mismo propósito que los fondos de incentivo, entonces puede existir DOB. Si hay DOB se deducirá del importe de adjudicación del incentivo.

3.8.1 Implementación de la duplicación de beneficios

Para determinar si hay DOB, el 84 FR 28836 (20 de junio de 2019) requiere que el NJDEP, como receptor de fondos federales de recuperación de desastres, identifique la «asistencia total» a un solicitante del Programa *Blue Acres* (el Programa). **La asistencia total** incluye toda la ayuda financiera razonablemente identificable y disponible para un solicitante. Por lo tanto, los solicitantes del programa están obligados a declarar acerca de toda la asistencia financiera para desastres que reciban, comprometan o anticipen. La ayuda total incluye la «asistencia disponible». **La asistencia disponible** abarca la ayuda que habría recibido un solicitante «de manera razonable», o si «ha recibido la asistencia y tiene control legal sobre ella».

Se realizará un análisis individual de DOB de cada solicitante. La asistencia total al solicitante será revisada y verificada. La que no sea considerada como DOB, incluida la prestada para un propósito diferente o el mismo, pero con uso diferente permitido, no se contabilizará en el cálculo final de DOB. La DOB restante se mermará del monto o montos de incentivo. Tenga en cuenta que el importe del incentivo menos la DOB no puede ser inferior a cero.

Necesidad no satisfecha. Para el Programa *Blue Acres*, esta se define en dos partes. En primer lugar, existe la necesidad no satisfecha igual al FMV posterior al desastre para comprar la propiedad y la posterior demolición y limpieza de la propiedad. En segundo lugar, existe la necesidad no satisfecha de garantizar que se existan viviendas de reemplazo más seguras en áreas no propensas a inundaciones y daños relacionados con tormentas para los participantes en la compra voluntaria. La necesidad no satisfecha del incentivo equivale a la cantidad de fondos necesarios para cerrar la diferencia entre el precio de la propiedad para compra voluntaria y el costo de la vivienda de reemplazo.

3.8.2 Análisis de la duplicación de beneficios: Asistencia total

Con el fin de determinar **la asistencia total**, el Programa recopilará información sobre asistencia en caso de desastre de aquellos solicitantes elegibles para recibir incentivos. Al solicitar un incentivo, dichos solicitantes deben divulgar **toda** la asistencia financiera por desastre otorgada y/o recibida en respuesta a los daños relacionados con la tormenta, incluidas las siguientes fuentes:

- ▶ FEMA.
- ▶ Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones y Aumento del Costo de Cumplimiento.

- ▶ SBA y otros préstamos subsidiados.
- ▶ Programas del NJDCA/NJDEP financiados por CDBG-DR o CDBG-Mitigación, como el Programa de Recuperación para Propietarios de Viviendas.
- ▶ Seguro privado.
- ▶ Organizaciones privadas o sin fines de lucro o por donaciones.
- ▶ Financiamiento de la Ley de Recuperación de Desastres.
- ▶ Otros programas estatales, locales o federales.

Las siguientes fuentes de ayuda financiera se describen más adelante y se verificarán.

Asistencia individual de FEMA

El monto y propósito de la Asistencia Individual (IA, por sus siglas en inglés) de la FEMA serán determinados y verificados por el Programa mediante la base de datos del Sistema Nacional de Información de Manejo de Emergencias (NEMIS, por sus siglas en inglés) de la FEMA. Si el Programa no puede verificar el monto de FEMA por IA, a través de la base de datos de NEMIS de la FEMA, se utilizará el monto de pago divulgado por el solicitante en el momento de la solicitud, respaldado por la documentación de adjudicación de la FEMA. Si un solicitante puede proporcionar documentación de concesión de la FEMA que demuestre que la cantidad y/o el propósito de la IA, proporcionados por la base de datos de NEMIS, difiere de la cantidad y/o el propósito en su documentación de concesión de la FEMA, el Programa aceptará la copia del solicitante de la documentación de concesión de la FEMA al completar su análisis de DOB.

Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de FEMA y Aumento del Costo de Cumplimiento

El Programa recopilará la información sobre el pago del seguro contra inundaciones de NFIP y del Aumento del Costo de Cumplimiento del solicitante a través del proceso de solicitud. Además, el Programa trabajará directamente con el NFIP para verificar la información proporcionada por el solicitante.

Excepción: Los ingresos del seguro tomados por una compañía hipotecaria como un pago hipotecario forzado no se contarán como DOB, siempre y cuando la documentación de la compañía hipotecaria muestre que el pago fue involuntario. El solicitante deberá proporcionar documentación de apoyo que demuestre que el pago de la hipoteca fue involuntario, y el Programa intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del solicitante.

Administración de la Pequeña Empresa y otros préstamos subsidiados

Los solicitantes pueden tener un préstamo de la SBA u otra entidad que esté garantizado y subsidiado por el Gobierno. Los préstamos subsidiados para la familia, los bienes personales, la reubicación y los negocios pueden ser obtenidos por aquellas personas o negocios que se recuperan de un desastre. El Programa

revisará el estado de los préstamos subvencionados obtenidos por el solicitante durante el proceso de análisis de DOB.

El Programa continuará recopilando información de préstamos subsidiados, incluida la información de la SBA, proporcionada por el solicitante. Además, el Programa tiene acceso a la retroalimentación de datos de la SBA para verificar todas las cantidades aprobadas para los préstamos de la SBA. El Programa recopilará información específica de la SBA que divide los montos aprobados de sus préstamos en diferentes categorías de asistencia (por ejemplo, bienes inmuebles, bienes personales, vehículos).

Denegación de préstamos por subvención

Los préstamos denegados de la SBA son montos crediticios que fueron ofrecidos por el acreedor en respuesta a una solicitud de préstamo, pero fueron rechazados por el solicitante, lo que significa que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir esos ingresos. El Programa no tratará esos préstamos como DOB.

El Programa solicitará documentación para el préstamo rechazado solo si la información recibida de terceros (base de datos de la SBA) indica que el solicitante recibió una oferta para el préstamo subsidiado y que el Programa no puede determinar a partir de la información disponible que el solicitante rechazó el préstamo.

Cancelación de préstamos

Los préstamos cancelados (o parciales) son que fueron aceptados inicialmente; sin embargo, por varias razones, fueron canceladas (tales como la expiración de los términos del compromiso crediticio, retiro del préstamo, ausencia de desembolso total o parcial del préstamo y ya no está disponible para el solicitante o pedido de cancelación por el prestatario). El NJDEP verificará que cualquier porción no dispensada de un préstamo subsidiado y aceptado se cancele a través de la base de datos de la SBA. Sin la verificación de la base de datos de la SBA, cualquier monto parcial aprobado, pero no desembolsado de un préstamo subsidiado se incluirá en el cálculo de DOB de la asistencia total a menos que se aplique otra excepción.

En los casos de préstamos cancelados en que se realizaron desembolsos parciales antes de la cancelación del préstamo, esos fondos desembolsados se tomarán en cuenta en los préstamos activos a continuación. Al igual que con los préstamos rechazados, las adjudicaciones de incentivos hechas a los solicitantes con préstamos subsidiados cancelados volverán a verificarse como DOB al cierre del proyecto.

Préstamos activos con fondos desembolsados y no desembolsados

Durante el análisis de DOB, el Programa considerará los préstamos subsidiados activos como una duplicación. Sin embargo, los montos de préstamos aceptados, pero no repartidos no se considerarán DOB, siempre y cuando la porción no repartida del préstamo se verifique como cancelada en la base de datos de la

SBA. Sin una verificación de la base de datos de la SBA, cualquier porción aprobada, pero no desembolsada de un préstamo subsidiado, se incluirá en el cálculo de DOB de la asistencia total. Además, los montos desembolsados del préstamo se considerarán no duplicados siempre que los fondos:

- ▶ Se utilicen correctamente para el mismo propósito.
- ▶ Sean proporcionados para un propósito diferente.
- ▶ Tengan el mismo fin que las actividades del Programa, pero para un uso diferente permitido.

Seguro privado

Todos los seguros de propiedad o accidentes, incluidos los montos de inundación y acuerdos por pérdida de viviendas, deben divulgarse. Los pagos de seguros privados por contenido u otros gastos no se deducirán de la adjudicación de incentivos del solicitante, ya que esto, generalmente, se consideraría que no es DOB. Los ingresos del seguro son inicialmente determinados por el Programa a través de la información proporcionada por el solicitante. Los solicitantes también deben autorizar al Programa a ponerse en contacto con proveedores de seguros privados externos para verificar la información proporcionada por los solicitantes. Todas las pólizas del propietario de vivienda y cualquier asistencia proporcionada bajo la póliza, en respuesta a los daños causados por la tormenta, serán verificadas por un tercero. Si el propósito, su vinculación a un desastre y/o la cantidad de asistencia proporcionada por una compañía de seguros no se pueden verificar, el monto se contará como DOB.

Excepción: Los ingresos del seguro tomados por una compañía hipotecaria, como un pago hipotecario forzado, no se contarán como DOB siempre y cuando el solicitante proporcione la documentación adecuada. El solicitante deberá proporcionar documentación de apoyo 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 utilizando los ingresos del seguro es una DOB que se rebajará del monto de adjudicación de un solicitante.

Asistencia sin duplicación de beneficios

No siempre es posible establecer que los fondos recibidos de otras fuentes constituyan una duplicación de beneficios. Estos fondos se restarán de la asistencia total para determinar el importe de DOB y serán evaluados caso por caso para los solicitantes afectados.

Ejemplos de asistencia sin duplicación de beneficios son los siguientes:

- ▶ Fondos proporcionados para un propósito diferente. *Ejemplos potenciales* podrían incluir los siguientes:

- Ingresos del seguro por pérdida de bienes dentro de la vivienda, ya que este costo no estará cubierto por el Programa Estratégico de Compra Voluntaria, por lo tanto, no es DOB.
 - Asistencia temporal para pago del alquiler. A pesar de que el incentivo estratégico de compra voluntaria para reducción del riesgo puede proporcionar un incentivo para mudarse a un área más segura, el incentivo para reducción del riesgo difiere de la asistencia temporal para el alquiler, ya que es sólo para la reubicación permanente a un área de riesgo reducido. Por lo tanto, este incentivo es para un propósito diferente a la asistencia temporal de alquiler o asistencia que no requiere reubicación fuera de la DRRA o de las áreas en riesgo.
 - En el caso de los incentivos, cualquier otra asistencia recibida que no fuera para el propósito del incentivo (tal como la reubicación permanente o asequibilidad de la vivienda).
- ▶ Fondos proporcionados para el mismo propósito, pero usados para un uso permisible diferente.
 - ▶ Fondos recibidos para una declaración de desastre diferente a la del evento calificado, que es la tormenta a la que el solicitante está vinculado (huracán Ida o huracán Sandy).
 - ▶ Fondos que no están disponibles para el solicitante. Por ejemplo, si los fondos de seguro deben usarse para un pago hipotecario forzado según los términos de la hipoteca.
 - ▶ Fondos del propietario fallecido, a menos que el propietario actual también fuera un receptor adjunto de los fondos de asistencia de desastre.
 - ▶ Fondos recibidos de un préstamo privado y no garantizados por la SBA. Nota: Si tales fondos se vinculan a la reparación de la propiedad, la institución crediticia puede requerir que los préstamos se satisfagan al cierre de la propiedad.
 - ▶ Activos o línea de crédito disponible para el solicitante. Por ejemplo, no se consideran DOB las cuentas corrientes o de ahorro ni las acciones.

3.8.3 Ejemplos de duplicación de beneficios

Ejemplo 1: Supongamos que un solicitante pide un Incentivo de Vivienda Segura del Programa *Blue Acres*, pero después del análisis elaborado por el consejero de vivienda, se determinó que él/ella necesita un incentivo de \$45,000 del Programa para la próxima compra de una vivienda. Sin embargo, el solicitante ya había recibido \$5000 en asistencia para costos de cierre bajo un programa diferente. En este ejemplo, la DOB que se restará del Incentivo de Vivienda Segura de \$45.000 sería el monto de \$5000, ya que esta asistencia para costos de cierre sería una DOB del Incentivo de Vivienda Segura. Por lo tanto, el solicitante recibiría del Programa el Incentivo para Compra de una Vivienda Asequible por valor de \$40,000 dólares.

Ejemplo 2: Supongamos que un solicitante recibió \$20,000 del seguro para reparar los daños causados por la tormenta en su vivienda; luego el solicitante quien ya está participando en una compra voluntaria, solicita el incentivo de alquiler permanente cuando vende su propiedad a *Blue Acres*. Antes de que se pueda proporcionar este incentivo, el Programa realiza un análisis de DOB. En este caso, los \$20,000 recibidos por el solicitante no reducirán el importe del incentivo ya que no es una DOB porque fue para un propósito diferente al del incentivo.

3.8.4 Verificación de beneficios

Para cumplir con los requisitos del HUD y verificar todos los fondos potencialmente duplicados, el Programa intentará obtener la mejor y más reciente información disponible sobre DOB antes de proporcionar fondos federales a un solicitante. Los solicitantes elegibles para incentivos deberán declarar toda la asistencia recibida en caso de desastre y proporcionar por completo la documentación relacionada con esa asistencia. Los solicitantes firmarán un **Formulario de Autorización para Divulgación** como parte de la presentación de su paquete de solicitud, lo que permitirá al Programa llevar a cabo la verificación de terceros de la información y documentación proporcionada por el solicitante.

Una vez que se recopile la información proporcionada por el solicitante, se verificará y cargará la DOB en el sistema de registro del Programa. La verificación de beneficios (VOB) de todas las fuentes se utilizará para determinar cualquier monto de incentivo, que podría basarse en la necesidad no satisfecha.

El primer objetivo del proceso de VOB es comparar los informes del propietario del inmueble acerca de las cantidades y propósitos de los beneficios recibidos con los montos y fines de los beneficios reportados por fuentes verificadas de terceros. El segundo objetivo es detectar errores de DOB y hacer correcciones antes de determinar un monto de incentivo para un solicitante.

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

1. Verificación de todas las fuentes de asistencia en caso de desastre recibidas por el solicitante mediante verificación de terceros, según corresponda. Las fuentes de datos de SBA, FEMA NEMIS y NFIP se utilizarán para verificar esas fuentes de asistencia.
2. Obtención de documentación que indique la fuente de adjudicación y fondos y el propósito de los fondos y dinero de asistencia. El Programa necesitará las copias originales de cartas, adjudicaciones de reclamos, cheques, recibos, etc., si es posible; sin embargo, también se pueden aceptar copias de los documentos originales para verificar las formas de asistencia que no están disponibles en una fuente de datos formal, como reclamos de seguros y otra asistencia.
3. Si hay preguntas sobre la cantidad o el tipo de financiamiento proporcionado, el personal responsable del control de DOB realizará

la **debida diligencia** para verificar la cantidad y el propósito de la asistencia proporcionada. El personal enviará a la entidad financiadora una solicitud de información junto con el Formulario de Autorización para Divulgación del solicitante. Si la entidad no responde después de tres intentos realizados por el personal del Programa dentro de los 30 días calendario, el Programa aceptará la certificación del solicitante siempre y cuando la documentación del seguro disponible indique su relación con el evento calificado, la dirección de la propiedad dañada por la tormenta, el propósito y la cantidad de los fondos, y que está a nombre del solicitante o propietario.

3.8.5 Evento de desastre posterior

En el caso de que ocurra un desastre posterior y que la propiedad ya haya sido tasada y se haya enviado una Oferta de Compra al propietario, el NJDEP no volverá a evaluar la propiedad y proseguirá el trámite con el monto de la oferta. Las siguientes opciones estarán disponibles para completar la compra.

Opción 1: Si la Oferta de Compra ha sido aceptada, pero se ha efectuado el cierre, NJDEP sugerirá al propietario que no presente ningún reclamo del seguro sobre la estructura. Sin embargo, es aceptable la presentación de un reclamo por bienes personales y no cuenta como DOB.

Opción 2: Si el propietario ha recibido la Oferta de Compra, pero no la ha aceptado formalmente, el NJDEP se pondrá en contacto con él/ella para determinar si tiene la intención de aceptarla. En este caso, se le aconsejará que no presente un reclamo sobre la estructura. Sin embargo, puede presentar un reclamo por daños a bienes personales, ya que esto no contará como DOB.

Opción 3: Si la Oferta de Compra fue recibida por el propietario del inmueble, pero no la ha aceptado todavía formalmente y no ha tomado una decisión al respecto y quiere presentar una demanda por daños a la estructura, el trámite de compra de la propiedad no avanzará hasta que no se reciban todos los fondos y se pueda efectuar una nueva revisión de DOB para ver si pudiese existir DOB que deba sustraerse del monto de la oferta.

Todos los propietarios serán atendidos caso por caso cuando hayan recibido una Oferta de Compra y no la hayan cerrado todavía. El NJDEP se pondrá en contacto con los propietarios inmediatamente después de un evento de desastre posterior para determinar su mejor opción.

3.9 Análisis medioambiental y limpieza

Todos los proyectos asistidos por el HUD requieren un registro del análisis medioambiental para garantizar que el proyecto propuesto no impacte negativamente en el medio ambiente circundante y que la propiedad en sí no tenga un efecto ambiental o sanitario adverso sobre el usuario final. Cada proyecto debe cumplir con la Ley Nacional de Políticas Medioambientales y otras leyes ambientales federales y estatales relacionadas. El NJDCA, como beneficiario de la subvención del HUD, es la entidad

responsable. El Programa Sandy de Recuperación Medioambiental y Revisión Histórica del NJDEP es el contacto principal.

3.9.1 Exclusión categórica no sujeta a Parte 58.5 (CENST) (58.35(b))

Los Incentivos *Smart Housing* de *Blue Acres* cumplen con la definición de exclusión categórica no sujeta a la Parte 58.5 (CENST, por sus siglas en inglés), ya que no alteran ninguna condición que requiera el análisis de la determinación de cumplimiento bajo las leyes y autoridades federales citadas en la Parte 58.5. Específicamente, las actividades del incentivo cumplen con las actividades de conformidad con el Artículo 58.35(b)(5) en las que estas ayudan a los compradores de unidades de vivienda existentes o en construcción, incluidos los costos de cierre y la asistencia del pago inicial, la reducción inicial del tipo de interés y *actividades similares que resulten en la transferencia del título*.

3.9.2 Análisis medioambientales por niveles (directrices del HUD)

La mayoría de las actividades del Programa *Blue Acres* se someterán al Análisis Medioambiental por Niveles de acuerdo con 24 CFR 51.15, que permite al Estado clasificar por niveles sus análisis y evaluaciones medioambientales para eliminar discusiones repetitivas sobre los mismos temas en los niveles subsiguientes de análisis. El análisis «amplio» del primer nivel identificará y evaluará cualquier problema que requiera una revisión adicional o condiciones especiales para garantizar que no se creen impactos ambientales en la implementación de las actividades de *Blue Acres*. La descripción del proyecto debería incluir todas las actividades que estén relacionadas geográfica o funcionalmente o que sean componentes lógicos de acciones combinadas.

- ▶ El Artículo 58.15 establece que las entidades responsables pueden clasificar sus análisis y evaluaciones medioambientales para eliminar discusiones repetitivas sobre las mismas cuestiones en los niveles posteriores de revisión.
- ▶ La clasificación por niveles es apropiada cuando hay un requisito para evaluar una política o propuesta en las primeras etapas del desarrollo o cuando el análisis o mitigación específicos del sitio no es actualmente factible y se hace un análisis más ceñido o enfocado se realiza en una fecha posterior.
- ▶ El análisis amplio o de Nivel 1 debe identificar y evaluar aquellos aspectos listos para decisión y excluir aquellos otros no relevantes para la política, el programa o el proyecto en consideración. Este análisis también debe establecer la política, el estándar o el proceso que se debe seguir en el análisis específico del sitio o de Nivel 2.
- ▶ El plan de clasificación por niveles debe incluir criterios de selección del sitio para garantizar que sea coherente con la descripción del proyecto. También debería especificar los factores que deben abordarse en las revisiones específicas del sitio. También especificará las normas y mitigaciones del sitio que se aplicarán a todos los proyectos

seleccionados. Esto también debe definirse claramente en la Solicitud de Liberación de Fondos (RROF, por sus siglas en inglés).

- ▶ El análisis específico del sitio de Nivel 2 sólo necesita hacer referencia o resumir los problemas abordados en el análisis más amplio.
- ▶ Los análisis posteriores específicos del sitio no requerirán avisos o RROF a menos que el Oficial Certificador determine que existen impactos imprevistos o no tratados adecuadamente en el análisis previo.

3.9.3 Exclusión categórica sujeta a Parte 58.5 (CEST) (58.35(a))

Puede haber situaciones en las que el Análisis Medioambiental por Niveles no sea el método apropiado o que las actividades no han sido cubiertas por un análisis por niveles existente de un lugar específico.

Las actividades de *Blue Acres*, tales como adquisición, mejoras de resiliencia (reemplazo de líneas de agua o alcantarillado) con el mismo tamaño o capacidad de no más del 20%, y demolición, se ajustan al Artículo 58.35(a)(1) y (4). Si durante el proceso del análisis medioambiental se determina que el proyecto puede tener un impacto, sería apropiado efectuar una evaluación medioambiental. Si surgen preguntas o se necesita alguna orientación que el HUD Exchange no aborda, póngase en contacto con el [Personal de asuntos ambientales de la Región II](#) para obtener más ayuda.

3.10 Asistencia de la Ley de Reubicación Uniforme para Arrendatarios – Apéndice

El Programa *Blue Acres* comprará propiedades de alquiler que sean elegibles dentro de las áreas de compra voluntaria. El Programa *Blue Acres* proporcionará beneficios de la URA a todas las personas desplazadas. Las propiedades de alquiler y otras con arrendatarios deberán recibir asistencia permanente de reubicación de acuerdo con la Ley de Reubicación Uniforme (49 CFR Parte 24, Subparte C), el Programa de Ciudades Pequeñas administrado por el HUD con fondos del CDBG (24 CFR 570,420(b)(2)(iv) y 570,606) y el Manual 1378 del HUD: Asistencia para inquilinos, reubicación y adquisición de bienes inmuebles.

Los arrendatarios verificados que fuesen desplazados permanentemente con la compra voluntaria de una propiedad son elegibles para recibir lo siguiente:

- ▶ Todos los servicios de consejería para garantizar que comprenden sus derechos y responsabilidades.
- ▶ 42 meses de pagos por reemplazo de vivienda.
- ▶ Pagos de mudanza y almacenamiento.

Como componente del proceso de verificación, el DCA comprobará la presencia legal de todas las personas desplazadas. Para recibir asistencia de la URA, los arrendatarios deben demostrar su presencia legal. Sólo habrá excepciones en casos de extrema dificultad económica según se define en 24 CFR 24.208(a).

Además, el NJDEP cumplirá con todos los componentes aplicables de la Ley de Asistencia de Reubicación, N.J.S.A. 20:4-1, y su normativa de implementación, N.J.A.C. 5:11- 3.1 (la Ley). Bajo ésta, un arrendatario desplazado puede tener derecho a una compensación tanto por gastos de mudanza como por asistencia de reubicación (N.J.S.A. 20:2-4, 2-6).

4 CUMPLIMIENTO E INFORMES

4.1 Plan de Participación Ciudadana del CDBG-DR

Con el tiempo, cambiarán las necesidades de recuperación. Por lo tanto, el NJDCA modificará el Plan de Acción de Recuperación ante Desastres tan a menudo como sea posible para abordar mejor las necesidades y metas de recuperación a largo plazo. Este Plan de Acción describe los programas y actividades propuestos. A medida que se desarrollen los programas y las actividades, no se harán enmiendas si el programa o la actividad es consistente con las descripciones proporcionadas en este plan.

4.1.1 Enmienda sustancial

Las enmiendas sustanciales al Plan de Acción requerirán un aviso público de al menos 30 días. El Estado ha definido como *enmiendas sustanciales* al Plan de Acción aquellas propuestas que requieren las siguientes decisiones:

- ▶ Cambios en los criterios de elegibilidad o beneficios del Programa.
- ▶ Adición o eliminación de cualquier actividad permitida que se describa en la solicitud aprobada.
- ▶ Asignación o reasignación de más de \$10 millones de dólares.
- ▶ Reducción propuesta en el requisito de beneficio global.

Las enmiendas que cumplen la definición de enmienda sustancial están sujetas a procedimientos de notificación pública y de comentarios públicos. Se proporcionará a los ciudadanos y entidades del Gobierno local un aviso y oportunidad adecuados para brindar opiniones sobre las enmiendas sustanciales propuestas al Plan de Acción. El aviso y una copia de la enmienda sustancial propuesta se publicarán en el sitio web oficial del NJDCA. Se proporcionarán copias que sean solicitadas al NJDCA si, de otra manera, no se tuvo acceso para poder ser revisadas por parte de cualquier residente. Los ciudadanos dispondrán de no menos de 30 días para revisar la enmienda sustancial propuesta y hacer comentarios. Estos se pueden enviar por escrito a NJDCA mediante el correo electrónico DisasterRecoveryandMitigation@dca.nj.gov o a la dirección P.O. Box 800, Trenton, NJ 08625-0800. Se incluirá un resumen de todos los comentarios recibidos y respuestas en la enmienda sustancial que se presentará a HUD para su aprobación y se publicará en el sitio web oficial del NJDCA.

4.1.2 Enmienda no sustancial

Las enmiendas no sustanciales son aquellas que no cumplen el umbral exigido para una enmienda sustancial y no requieren un período de comentarios públicos.

Las enmiendas no sustanciales al Plan de Acción se publicarán en el sitio web oficial del NJDCA después de que se envíe la notificación al HUD y que la enmienda entre en vigencia. Cada enmienda al Plan de Acción (sustancial y no sustancial) se numerará secuencialmente y publicada en el sitio web.

4.2 Denuncias, referencias y solicitudes según la Ley de Registros Públicos Abiertos para programas del CDBG-DR

Las denuncias formales son declaraciones por escrito acerca de reclamos, incluso por correo electrónico, comentarios publicados en el sitio web del NJDCA y denuncias redactadas a mano. El NJDCA indicará el proceso y la información de contacto (a través del sitio web y dirección de correo electrónico) para presentar denuncias dentro de las pautas del Programa, los documentos de la solicitud y en el sitio web del NJDCA. El NJDCA deberá mantener un rastreador para recopilar y categorizar las denuncias para resolución.

Las denuncias verbales son consideradas informales. El NJDCA y sus receptores indirectos intentarán resolver las denuncias informales; sin embargo, no están sujetas al trámite de respuesta por escrito que se ha descrito anteriormente.

El Estado aceptará denuncias por escrito de los ciudadanos cuando estén relacionadas con programas, financiados por el CDBG-DR, Plan de Acción, enmiendas sustanciales o informes trimestrales de rendimiento. Deben enviarse por correo electrónico a DisasterRecoveryandMitigation@dca.nj.gov o por correo postal a la dirección:

*New Jersey Department of Community Affairs
P.O. Box 800
Trenton, NJ 08625-0800
Attention: Commissioner*

El Estado hará todo lo posible para responder oportunamente por escrito a cada denuncia de los ciudadanos dentro de los 15 días hábiles tras la recepción de esta, cuando sea factible.

El Estado requerirá que sus receptores indirectos sigan el procedimiento de denuncias ciudadanas que refleje las metas del Plan de Participación Ciudadana. Se enviará al NJDCA una copia y/o un resumen de las denuncias ciudadanas recibidas por los receptores indirectos. Estos deben informar al demandante de que si no está satisfecho con la respuesta, puede presentar una denuncia por escrito ante el NJDCA.

Todas las denuncias de ciudadanos relacionadas con infracciones a la vivienda justa e igualdad de oportunidades, que impliquen discriminación, se enviarán al Departamento de Asuntos Jurídicos y Seguridad Pública de Nueva Jersey, Oficina del Procurador General, División de Derechos Civiles. Para presentar una denuncia sobre vivienda justa en Nueva Jersey, llame al:

Oficina de Atlantic City: 609-441-3100

Oficina de Camden: 856-614-2550

TTY: 609-441-7648

TTY: 856-614-2574

Oficina de Newark: 973-648-2700

Oficina Regional de Trenton: 609-292-4605

TTY: 973-648-4678

TTY: 609-292-1785

Además, las denuncias se pueden presentar a la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO, por sus siglas en inglés) del HUD. Para presentarlas, comuníquese con la Región 2 de FHEO: 1-800-496-4294, fax: 202-485-5737, y correo electrónico: complaintsoffice02@hud.gov.

4.3 Vivienda justa y apoyo a no hablantes del inglés

Las actividades del programa cumplirán con todos los requisitos federales y locales aplicables de vivienda justa, incluido lo siguiente:

- ▶ Ley de Vivienda Justa (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1964)
- ▶ Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964
- ▶ Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
- ▶ Artículo 109, Título 1, de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974
- ▶ Título II de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990
- ▶ Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968
- ▶ Ley sobre Discriminación por Edad de 1975
- ▶ Título 6 de la Ley de Enmiendas a la Educación de 1974

Para promover las metas de vivienda justa y garantizar que todos los solicitantes potencialmente elegibles tengan conocimiento de la oportunidad de participar en el Programa, el NJDCA participará en un vigoroso programa de extensión. El programa de extensión multimedios incluye acciones de difusión especial para familias de ingresos bajos a moderados, familias minoritarias y otros destinatarios identificados que tienen «menos posibilidades de solicitar asistencia». De acuerdo con los requisitos del Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, los administradores de contratistas harán adaptaciones razonables para garantizar el acceso al Programa para las personas con discapacidades. Estas adaptaciones pueden incluir proporcionar métodos alternativos de cumplimiento con los requisitos del Programa, tales como visitas a domicilio para personas que no pueden llegar a un Centro de Recuperación de Vivienda y/o proporcionar asistencia adicional para completar la solicitud y los formularios del Programa.

4.4 Excepciones

Cuando se trabaja con los solicitantes, puede haber situaciones no previstas dentro de la política de *Blue Acres*. Se puede le otorgar una excepción para ayudar a un solicitante que no es elegible según la política escrita, pero que podría serlo con una

modificación al requisito, siempre y cuando no altere las regulaciones locales, estatales o federales. Una excepción de política es diferente de una apelación. Una apelación se basa en el desacuerdo con una adjudicación final o decisión de elegibilidad.

Ejemplos de excepciones pueden incluir, entre otras, las siguientes:

- ▶ Vivienda múltiple
- ▶ Valor pendiente de la hipoteca es mayor que la compra voluntaria y la adjudicación de incentivos.
- ▶ Propietario enfrenta otras dificultades financieras o personales o de salud comprobables.
- ▶ Cuando sea necesario para cumplir con las normas federales de accesibilidad o para acomodar razonablemente a una persona con discapacidades.
- ▶ Otras justificaciones por una buena causa o dificultades financieras.

Situación 1: Un solicitante es elegible para recibir costos de mudanza como parte de las opciones del Incentivo de Vivienda Segura. El solicitante tiene equipo médico que requiere la contratación de ayuda especializada externa para trasladarlo y su costo es excesivo para una familia típica como parte de su reubicación. Se puede hacer una excepción a la política actual para permitir costos adicionales, cuando la política vigente de *Blue Acres* no tiene en cuenta adecuadamente esta situación específica.

Situación 2: Un solicitante de vivienda ha informado que después de vender su propiedad, tiene planeado mudarse a una instalación de vivienda asistida. Este tipo de instalación no se considera típicamente una vivienda permanente; sin embargo, en este caso, el propietario informa que debido a su edad y condición no tiene capacidad para comprar o alquilar una vivienda. Se puede hacer una excepción al incentivo ya que el propietario ha identificado la mejor opción de vivienda en función de su situación.

Situación 3: Un propietario de edad avanzada solicitó vender su propiedad, pero fallece antes de que se decida la adjudicación o el cierre formal de la venta de la propiedad. El heredero, sea adulto o menor de edad, planea mudarse a la propiedad a tiempo completo, la cual está ubicada en un área de alto riesgo y, probablemente, se inundaría en eventos futuros. Se puede hacer una excepción a los incentivos para que el heredero reciba los beneficios monetarios.

4.4.1 Implementación

Una excepción a la política ocurre cuando un solicitante no es elegible de acuerdo con los lineamientos de *Blue Acres*, o cuando el monto de adjudicación debe elevarse por una buena causa. Por ejemplo, es posible que el solicitante no pueda presentar toda la documentación prescrita de acuerdo con la política, pero aún se puede establecer que es elegible en función de otros tipos de documentación, o por circunstancias no previstas por la política actual que sin una excepción se

consideraría al solicitante no elegible o se proporcionaría un beneficio insuficiente para su recuperación.

Al determinar si se debe otorgar una excepción de la política, el Programa debe identificar primero que no se alterarán las regulaciones locales, estatales o federales. El NJDEP identificará las necesidades de excepción de un solicitante durante la fase de elegibilidad y adjudicación del Programa. Una vez identificada aquella, el NJDEP redactará el pedido de excepción y recopilará los documentos de apoyo y lo enviará al NJDCA para su revisión y aprobación. Se realizará un seguimiento de todas las excepciones del Programa.

4.5 Apelaciones

Una apelación se define por una solicitud formal por escrito de un propietario de vivienda que busca la reversión o revisión de una decisión del programa de compra voluntaria que puede afectar su elegibilidad para la adjudicación que puede recibir. Una apelación también puede ser emitida por arrendatarios que buscan la reversión o revisión de una decisión de programa de compra voluntaria porque puede desplazarlos.

Las apelaciones opuestas a las directivas del programa federal o a los requisitos legales pueden rechazarse. En tales casos, se le enviará una carta al solicitante o arrendatario explicándole que el Programa no tiene potestad ni jurisdicción para revocar un asunto regulado por el Gobierno federal y que estas apelaciones se cerrarán administrativamente al enviar la carta.

Las apelaciones se aplican principalmente a asuntos o decisiones del proceso que se basan en políticas.

El NJDEP abordará dos tipos de apelaciones de compra voluntaria: En primer lugar, las apelaciones pueden surgir dentro del alcance de la formulación de la oferta de compra voluntaria por parte del programa (por ejemplo, valores de tasación o deducciones por DOB). En segundo lugar, las apelaciones también pueden darse en el contexto de una decisión de elegibilidad (por ejemplo, asistencia para reubicación del arrendatario o elegibilidad para incentivos).

El NJDEP recurrirá al Comité de Apelaciones para revisar las solicitudes de apelación programáticas y de elegibilidad, y para analizar datos y factores de toma de decisiones identificados dentro de la apelación. Se emitirá una decisión por escrito al propietario o arrendatario dentro de los 90 días posteriores a la presentación de las apelaciones. Todas las decisiones de apelación hechas por el Comité de Apelaciones son definitivas. El jefe de la Oficina Estatal Acres Verdes para Adquisición de Tierras y el gerente de proyecto de compra voluntaria del Programa Acres Verdes del NJDEP recopilarán la información de antecedentes pertinente a la solicitud de apelación y formularán un conjunto de apelaciones que contenga todos los documentos relevantes y detalles de la decisión. El conjunto de apelaciones se enviará al Comité de Apelaciones de Compra Voluntaria del NJDEP para revisión y formulación de la decisión. El Comité de Apelaciones de Adquisición del NJDEP incluirá al Gerente del Programa *Blue Acres* del NJDEP o al Oficial Jefe de Resiliencia Climática, al gerente

de la Oficina de Transacción de Tierras y Administración Pública de Tierras del NJDEP, y a un representante de la División de Recuperación y Mitigación de Desastres del NJDCA.

Si al concluir el proceso de apelaciones el propietario o arrendatario no está satisfecho con la decisión de apelación, se puede solicitar un recurso adicional de revisión por parte de la Oficina de Derecho Administrativo de Nueva Jersey.

Es más probable que existan apelaciones durante las siguientes partes del proceso de compra voluntaria:

4.5.1 Apelaciones de propietarios por decisiones de duplicación de beneficios

Durante el proceso de cálculo de la oferta, se le pide al propietario que verifique los datos de DOB y que proporcione cualquier prueba de gastos desde el evento de inundación más reciente. Si la información de DOB del propietario difiere de la proporcionada como DOB por la Oficina de Manejo de Emergencias de Nueva Jersey (NJOEM, por sus siglas en inglés) y la FEMA, el propietario debe proporcionar prueba de pérdida y/o cartas de adjudicaciones que demuestren lo que realmente recibió. En el caso de discrepancias significativas por DOB, los administradores de casos del NJDEP remiten el asunto al gerente del proyecto, quien resolverá el caso con *Blue Acres*, NJOEM y FEMA. Una vez que se resuelve el problema, se aconseja al administrador del caso que finalice la oferta, y si hay un cambio por DOB, se revisan todos los documentos y formularios relevantes.

4.5.2 Apelaciones sobre valor de la propiedad de compra voluntaria

La tasación de la propiedad de compra voluntaria por adquirir, generalmente, se determina por una tasación del valor de mercado actual. Hay un proceso de apelación si los propietarios no están de acuerdo con el valor básico.

No se toma en cuenta una apelación de tasación si el propietario cree que el informe de tasación contiene un error o si hay inexactitudes de hecho en el informe de tasación. Las correcciones de la tasación, especialmente aquellas que podrían afectar al valor, se abordan a través de una solicitud de revisión de tasación. Para activar una revisión de tasación, los propietarios deben explicar por escrito cuáles de los elementos que el tasador pudiera haber omitido o atribuido de forma incorrecta. Si estos elementos afectan al valor, se puede garantizar un informe de evaluación revisado y del valor de oferta.

Sino hay un error tangible en el informe de tasación, pero el propietario simplemente cree que el valor de tasación no es exacto, entonces puede impugnar el valor bajo el proceso de apelaciones de tasación. Para hacerlo, el propietario debe obtener una segunda evaluación a cuenta propia. Los propietarios de viviendas deben solicitar una apelación de tasación por escrito y el administrador de casos de NJDEP les proporciona orientación de tasación para garantizar que la tasación comisionada por el propietario de vivienda sea similar en alcance y contenido para ser aplicable bajo el proceso de apelaciones de *Blue*

Acres. Si la tasación comisionada por el propietario es mayor que el primer valor de tasación del NJDEP, el propietario envía el informe de tasación completo al administrador de su caso, lo que luego hace que el NJDEP obtenga una tercera y última tasación para valorar la propiedad de compra voluntaria en cuestión. El valor de la tercera valoración de la propiedad de compra voluntaria es el valor final de la propiedad. El primer valor de tasación del NJDEP no puede reconsiderarse o aceptado una vez que la tasación de la apelación del propietario se haya presentado al NJDEP. El valor de tasación de la compra voluntaria definitiva del Estado no puede ser apelado.

4.5.3 Apelaciones del monto de adjudicación fijado y/o elegibilidad para el Incentivo de Vivienda Segura

Los propietarios de viviendas pueden apelar el monto o montos fijados como Incentivo de Vivienda Segura tal como se presentaron durante el proceso de oferta de compra voluntaria. Los propietarios deben describir, por escrito, las preocupaciones que tienen con la emisión de la adjudicación antes de aceptar la oferta de compra voluntaria que incluye la adición de fondos de incentivos. Debido a que las adjudicaciones se basan en análisis del mercado de la vivienda y datos de alquileres justos del mercado, los propietarios de viviendas pueden apelar las determinaciones de adjudicación para garantizar la consideración de datos más actuales. Es decir, si el cierre de una compra voluntaria ocurre durante un largo período posterior a la presentación de las determinaciones de incentivos, un propietario podría apelar si sabe que ha aumentado el valor de su vivienda y que necesita más dinero para obtener una vivienda segura de reemplazo.

No se prevén apelaciones generales de elegibilidad bajo esta categoría porque la elegibilidad se basará en requisitos ya definidos. Sin embargo, debido a la estrecha vinculación con los niveles de ingresos de los propietarios de viviendas y su posible variación de un año a otro en el caso de los propietarios sin salarios fijos, es posible que un propietario no sea elegible en un año en particular, pero sí en el año siguiente; por lo tanto el propietario puede apelar ese estatus de elegibilidad proporcionando documentación de ingresos más reciente.

4.5.4 Apelaciones de la determinación de asistencia para reubicación de arrendatarios

Los arrendatarios que fueron desplazados involuntariamente por una compra voluntaria pueden presentar una apelación por escrito a su especialista en reubicación de arrendatarios en respuesta a la determinación de asistencia de reubicación hecha por el NJDEP. Los arrendatarios que presenten una apelación de determinación con base en la URA tienen 60 días calendario a partir de la fecha en que recibieron la notificación por escrito sobre la decisión de asistencia de reubicación del NJDEP según la URA, elegibilidad al servicio de reubicación, beneficios, servicios, desempeño del programa, montos o pagos, o determinación acerca del reclamo de una persona. Los arrendatarios que soliciten una apelación tienen el derecho de representación por un asesor legal u otra en relación con su apelación, pero únicamente a expensas del arrendatario.

Toda apelación con respecto a las políticas de servicios de reubicación que responden a regulaciones o estatutos administrativos federales, tales como regulaciones o políticas del HUD, o la Ley de Reubicación Uniforme (URA) 49 CFR§24.10 no puede ser tratada por el NJDEP o el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA, por sus siglas en inglés) del NJDCA.

Ya que es un programa financiado por el CDBG del HUD para actividades de recuperación de desastres relacionadas con el huracán Sandy en virtud de la Ley de Asignaciones de Asistencia por Desastres de 2013, el Programa Estatal Acres Verdes de Adquisición de Tierras está sujeto a los requisitos del VCA firmado por el Estado de Nueva Jersey en respuesta a las denuncias por discriminación presentadas ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD. El VCA cubre varios programas y áreas específicas. Sin embargo, para los propósitos del Programa Estatal Acres Verdes de Adquisición de Tierras, se deben tomar medidas para garantizar que el acceso adecuado a la información sobre el programa de compra voluntaria y los correspondientes procesos de compra y servicios estén disponibles para personas que no dominen el inglés, de manera justa y razonable. El VCA estipula además que el cumplimiento del Artículo 3 para los proyectos relacionados con la construcción e iniciativas de recuperación sea estrechamente administrado y aplicado.

4.6 Dominio limitado del idioma inglés

El NJDEP y NJDCA se asegurarán de que el Programa Estatal Acres Verdes de Adquisición de Tierras cumpla con todos los requisitos federales y estatales para permitir la participación y el acceso a la información entre los propietarios y arrendatarios con dominio limitado del inglés como lo requiere el VCA, incluida la difusión de los criterios de elegibilidad y materiales de solicitud en los idiomas apropiados, traducción de documentos vitales, suministro de información en sitios web y comunicación con las personas en los idiomas apropiados. Los servicios en idiomas diferentes al inglés estarán disponibles, según sea necesario, durante todo el proceso de compra voluntaria para todas las personas que necesitan asistencia y no habla inglés.

4.7 Coordinador de denuncias y quejas bajo el Artículo 504

El Artículo 504 prohíbe la discriminación por motivos de discapacidad en programas dirigidos por agencias federales, programas que reciben asistencia financiera federal, empleo federal y prácticas de empleo de contratistas federales. Las denuncias relacionadas con la accesibilidad pueden reportarse al Coordinador del Artículo 504 del Estado. Las acciones de publicación del plan deben cumplir con los requisitos de comunicaciones efectivas de 24 CFR 8.6 y otros requisitos de vivienda justa y derechos civiles, como son los de comunicaciones efectivas bajo la Ley para Estadounidenses con Discapacidades.

Coordinador del Artículo 504 del Estado:
DisasterRecoveryandMitigation@dca.nj.gov

4.8 Fraude, despilfarro y abuso

El NJDCA describe el trámite que deben seguir los solicitantes para sus denuncias de fraude, despilfarro o abuso en el Protocolo de Procedimientos de Investigación, Política núm. 2.10.4 (marzo de 2013) el NJDCA, específicamente la hoja informativa *Consejos para evitar estafas en la reparación de viviendas* que se distribuye a todos los beneficiarios. El NJDCA tiene un proceso establecido para establecer si se ha producido fraude, despilfarro o abuso y se discute en la Política núm. 2.10.88 del NJDCA, que aborda los problemas en el desempeño de los contratistas por fraude, ejecución deficiente de la obra e incumplimiento del rendimiento establecido (abril de 2018). Esta política discute el papel del NJDCA en la investigación y el desempeño cuando el fraude ocurre dentro de las actividades y/o programas de construcción del Programa. Esta política se actualizará para incluir los programas de Ida una vez que estén completamente listos. En la Política núm. 2.10.13 del NJDCA, Política de Auditorías Internas y Auditorías de Receptores, se discute el proceso de la Oficina de Auditoría para proporcionar supervisión programática y financiera de las actividades del cesionario. Cuando este haya determinado que se han producido casos de fraude, despilfarro o abuso, la Oficina de Auditoría los remitirá a la Oficina de Fraudes del Inspector General del HUD mediante la línea directa (teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov).

Es responsabilidad afirmativa de cualquier empleado del NJDCA o NJDEP y de cualquier representante del Programa, que tenga sospecha razonable de que se está produciendo alguna actividad fraudulenta, notificar a la agencia o departamento estatal o federal apropiado. La notificación de sospecha de fraude puede hacerse a la Oficina del Contralor Estatal. El número de teléfono gratuito para la línea directa es 1-855-OSC-TIPS (1-855-672-8477). La dirección de correo electrónico es ComptrollerTips@osc.nj.gov. Todas las comunicaciones se mantendrán confidenciales. La línea directa y la dirección de correo electrónico son mantenidos por la Oficina del Contralor del Estado de Nueva Jersey.

4.9 Confidencialidad y Protección de la Información Personal de Identificación

Todos los registros y documentos a los que se hace referencia en estas políticas son confidenciales. No estarán disponibles de manera pública a menos que lo exija la ley aplicable. Solo el personal autorizado del Programa, NJDCA o HUD tendrá acceso a ellos para llevar a cabo sus funciones y están sujetos a la ley aplicable. Tras la previa solicitud por escrito de la persona afectada, el Programa dará a esta persona o a su representante designado la oportunidad de inspeccionar y copiar, durante el horario laboral normal, todos los registros pertinentes a su caso, excepto los materiales que se clasifican como confidenciales por el Programa Estatal Acres Verdes de Adquisición de Tierras. Este puede imponer condiciones razonables sobre el derecho de la persona a inspeccionar estos registros, de conformidad con las leyes aplicables.

La información personal de identificación (PII, por sus siglas en inglés) incluye, entre otros, los nombre(s), dirección(es), número(s) de seguro social, número(s) de registro de la FEMA, número(s) de cuenta financiera, estatus de ciudadanía o inmigración, y



cualquier otro atributo(s) o datos de identificación personal. La PII está protegida contra la divulgación no autorizada e ilegal bajo la Ley Federal de Privacidad, Código de los Estados Unidos (USC) 5,§552a.

Todo el personal de Acres Verdes involucrado en los procesos administrativos que permiten que el programa adquiera propiedades residenciales propensas a inundaciones o dañadas por tormentas pueden o entran en contacto con la PII. El personal de Acres Verdes ha acordado proteger y mantener la confidencialidad de toda la PII. Esta obligación es una condición para firmar el Acuerdo de No Divulgación del Programa Estatal Acres Verdes de Adquisición de Tierras. Este acuerdo garantiza que el personal reconozca y comprenda que la información de la PII es sólo para uso del Programa y que su divulgación no autorizada y/o ilegal podría resultar en sanciones civiles y penales significativas.

4.10 Artículo 3: Cumplimiento e informes

De acuerdo con el Artículo 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1992 se requiere que los beneficiarios de fondos del HUD brinden oportunidades de empleo, capacitación y contratación para obras de rehabilitación de viviendas, construcción de viviendas y otros proyectos de construcción pública a personas de bajos ingresos y empresas que emplean a estas personas dentro de su comunidad.

4.10.1 Visión general de los requisitos del Artículo 3

El reglamento, dispuesto en la Regla Final del Artículo 3, entró en vigor el 30 de noviembre de 2020, y se encuentra codificado en 24 CFR Parte 75. Los requisitos del Artículo 3 se aplican a lo siguiente:

- ▶ Rehabilitación de viviendas, construcción de viviendas y otros proyectos de construcción pública asistidos bajo programas del HUD.
- ▶ Monto total de la asistencia al proyecto supera los \$200,000 dólares.

4.10.2 Definición de proyecto bajo el Artículo 3

De acuerdo con el Aviso, el HUD define un *proyecto* como el sitio o sitios, junto con cualquier edificio (s) y mejoras que están bajo titularidad, administración y financiamiento común.

El Artículo 3 se aplica a todo el proyecto y no solo a la parte financiada por el HUD:

- Los requisitos se aplican en función del monto de los fondos del HUD en combinación con diferentes programas.
- El Estado deberá informar a todos los destinatarios, contratistas y subcontratistas de la necesidad de cumplir con los requisitos del Artículo 3.

En el Cuadro de la Sección 4.12.3 se demuestra una revisión de alto nivel de un proyecto que identifica actividades asociadas con el diseño del Programa de Compra Voluntaria *Blue Acres* y las posibles consideraciones de política. Este cuadro ayuda a ilustrar lo que se debe incluir al determinar si se deben cumplir los requisitos del Artículo 3 y el momento en que deben cumplirse.

4.10.3 Documentación del cumplimiento

El Estado o cesionario indirecto deben mantener o garantizar que el contratista o subcontratista mantenga los registros adecuados que demuestren el cumplimiento del Artículo 3. En el [sitio web HUD Exchange](#) se ofrecen recursos y herramientas para cumplir con los requisitos del Artículo 3.

Proyecto	Actividad	Descripción del Programa <i>Blue Acres</i>	Consideraciones de política
Sitio o sitios, junto con cualquier edificio(s) y mejoras, que están bajo titularidad, administración y financiamiento común	Adquisición de la propiedad de compra voluntaria	Adquisición voluntaria de una propiedad o propiedades ubicadas en áreas de inundación de alto riesgo u otras áreas de reducción del riesgo de desastres que son adquiridas al valor posterior al desastre.	La compra de la propiedad residencial probablemente excederá el umbral del Artículo 3. Según Realtor.com, a septiembre de 2022, el precio medio de venta de una propiedad residencial en Nueva Jersey era de \$ \$469,900 (el condado de Gloucester tiene el precio medio de venta más bajo de \$ 280,000).
	Incentivos de vivienda segura	Incentivos otorgados a los propietarios para inducir una mudanza fuera de la llanura de inundación afectada o área de reducción del riesgo de desastres a una zona o estructura de menor riesgo.	A pesar de que un incentivo no es una actividad de construcción, los fondos se aplican a los costos totales del proyecto y se cuentan para el umbral de \$ \$200,000, ya que está vinculado al sitio del proyecto.
	Demolición de la propiedad de compra voluntaria	Eliminación de edificios y/o estructuras. Conversión de la propiedad en espacio abierto.	Al licitar y adjudicar, en el contrato de construcción se deberá informar a todos los contratistas y subcontratistas acerca de los requisitos del Artículo 3.
	Mejoras infraestructurales con resiliencia en la compra voluntaria de propiedades	Mejoras de infraestructura para actividades recreativas, manejo de humedales u otras prácticas de reducción	Esta actividad aún puede estar conectada al sitio original del proyecto si el de compra voluntario aún no se ha cerrado; por lo tanto, cualquier actividad

Proyecto	Actividad	Descripción del Programa <i>Blue Acres</i>	Consideraciones de política
		del riesgo de desastres.	de construcción resiliente se incluiría con el umbral del Artículo 3. El contrato deberá incluir información sobre los requisitos del Artículo 3 para todos los contratistas y subcontratistas.

4.11 Retención de registros

El Contralor Estatal, el HUD, el Contralor General de los Estados Unidos y cualquiera de sus representantes o agentes debidamente autorizados tendrán acceso a todos los libros, documentos, expedientes y registros del NJDEP que estén directamente vinculados con los fondos 4086 del CDBG-DR del HUD con el propósito de auditorías, exámenes, otros. y para hacer extractos y transcripciones. El NJDEP será responsable de mantener los registros de acuerdo con NJAC 17:44-2,2(b), 2 CFR 200.333, y 24 CFR 570.502 y 570.506. Los registros se mantendrán por un período de 7 años a partir de la fecha del pago final. En caso de litigio, reclamación o auditoría relacionada con el contrato iniciados antes de la expiración del período de retención de registros de 7 años, los registros deben conservarse hasta la finalización de la demanda y la resolución de todos los problemas que surjan vinculadas a la misma, o hasta el final del período requerido de 7 años, lo que ocurra más tarde.

4.12 Recaptura de fondos

Las subvenciones de NJDEP y NJDCA se otorgan y desembolsan de acuerdo con el Plan de Acción del Estado de Nueva Jersey y las enmiendas posteriores, así como el acuerdo o los acuerdos de subvención formalizados entre el HUD y el Estado de Nueva Jersey, junto con todas las regulaciones estatales y federales aplicables.

Los propietarios de viviendas reciben fondos ciñéndose a las políticas y los procedimientos descritos por el programa específico del que se solicitó financiamiento. Las regulaciones del CDBG (24 CFR 570,502) que rigen la administración de subvenciones y los principios contables de la Oficina de Administración y Presupuesto (2 CFR 200.403(a)) requieren que el pago de fondos del CDBG-DR a los beneficiarios sea necesario y razonable; estas regulaciones también prohíben que los beneficiarios retengan fondos excedentes que no se utilicen para costos elegibles aprobados. También está prohibida la provisión de fondos del CDBG-DR que excedan lo que es necesario para uso inmediato (2 CFR 200.305(b)(1)).

Sin embargo, pueden surgir circunstancias en las que un solicitante necesite devolver parte de la financiación otorgada al programa respectivo. En virtud de una compra



voluntaria, las siguientes condiciones indican en que podría aplicarse la recuperación de fondos del CDBG-DR.

Duplicación de beneficios: Si un propietario recibió beneficios adicionales (por ejemplo, FEMA, NFIP, SBA, Aumento del Costo de Cumplimiento, seguro privado, asistencia de un proveedor de asistencia sin fines de lucro u otro proveedor de asistencia por desastre) que son una duplicación de los fondos del CDBG-DR, se hará un ajuste negativo en la adjudicación del propietario o los arrendatarios que refleje la DOB.

La Ley Robert T. Stafford sobre Ayuda en Desastres y Asistencia de Emergencia (42 U.S.C. 5121–5207), y enmendada, y todos los avisos del Registro Federal aplicables dictan que los fondos del CDBG-DR sólo pueden proporcionarse en la medida en que no dupliquen los ya proporcionados a un beneficiario para el mismo propósito.

Si bien las compras voluntarias no son explícitamente duplicativas, hay algunos ejemplos comunes que demuestran que podría ocurrir la financiación duplicativa. Estos casos incluyen, entre otros, los siguientes:

- ▶ Pagos bajo el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones o pagos de seguros privados
- ▶ Financiación de FEMA a individuos o familias.
- ▶ Préstamos de la SBA.
- ▶ Donaciones benéficas o trabajo realizado por organizaciones sin fines de lucro.

Fraude: Los solicitantes que recian subsidios con base en información fraudulenta deben devolver estos fondos al Programa. Estos casos también se remitirán a las agencias de aplicación de la ley apropiadas para la investigación penal.

Cambios o retiros voluntarios: Si, después de recibir fondos de incentivos vinculados a Vivienda Segura para Compra o Alquiler de Vivienda, los solicitantes toman la decisión de mudarse a un área descalificada o desean retirarse del programa de compra voluntaria, es posible que se les exija que reembolsen los fondos recibidos antes de que el Estado de Nueva Jersey tuviera conocimiento del cambio del solicitante en los planes de reubicación o su retiro.

Si se necesita la recaptura de fondos del CDBG-DR, el NJDEP y NJDCA emitirán una carta de reembolso conjunta. En la Carta de Reembolso se definirá el alcance completo de la revisión y evaluación del expediente del proyecto, y el monto identificado como un pago no elegible o el sobrepago, así como los procedimientos para reembolsar los fondos o apelar la determinación de reembolso. Si el solicitante no está de acuerdo con la cantidad adeudada o la justificación del reembolso, se le dará la oportunidad de presentar una apelación por escrito acerca de la determinación de reembolso. Las apelaciones deben presentarse por escrito dentro de los 60 días siguientes a la fecha inicial de la Carta de Reembolso.

Todos los reembolsos se reembolsarán en su totalidad como una suma global.

Todos los fondos recuperados debido a esta política serán rastreados en el Sistema de rendición de informes sobre subvenciones para recuperación por desastres y devueltos a la cuenta estatal del CDBG-DR o al Departamento del Tesoro de los Estados Unidos en caso de que la subvención del CDBG-DR se haya cerrado.

El NJDCA y NJDEP, a su discreción, instituirán las medidas necesarias para efectuar el reembolso de los solicitantes individuales del Programa en la medida en que las cantidades sean cobrables. Se entiende que los procedimientos de cobro pueden estar justificados en determinadas situaciones.

4.13 Supervisión, cumplimiento y gestión de registros

4.13.1 Monitoreo

La División de Recuperación y Mitigación de Desastres supervisa las actividades y los gastos de los fondos federales autorizados. El NJDCA realizará el monitoreo y proporcionará asistencia técnica en todas las áreas y expedientes del Programa. La frecuencia de la supervisión depende del avance, los cambios al manual de políticas y el calendario de gastos del Programa.

La unidad de monitoreo del DRM realiza un análisis de riesgos de programas y actividades; luego utiliza una combinación de análisis de documentos, visitas al sitio y listas de verificación de monitoreo para supervisar las actividades programáticas. Para determinar el monitoreo apropiado de las subvenciones, la evaluación de riesgos del NJDCA considerará la administración y el desempeño de las subvenciones anteriores, los resultados de la auditoría y la complejidad del proyecto, entre otros factores, en sus acciones de monitoreo.

El propósito principal de la estrategia de monitoreo del Estado es lograr que todos los proyectos cumplan con las regulaciones federales aplicables y cumplan efectivamente con sus metas establecidas. Posteriormente, la frecuencia y los componentes del Programa monitoreados serán determinados por el análisis de riesgos. Todos los proyectos se monitorearán al menos una vez durante la vigencia de la actividad. Los resultados de las actividades de monitoreo y auditoría se reportarán al Comisionado Adjunto del NJDCA que supervisa la DRM.

El monitoreo abordará el cumplimiento del programa con las disposiciones contractuales, que pueden incluir, entre otras, análisis medioambientales, adquisiciones, vivienda justa, Artículo 3, y Davis-Bacon y otras disposiciones salariales prevalecientes, URA, requisitos de igualdad de oportunidades y derechos civiles, orientación uniforme, ingresos del programa y otros requisitos financieros aplicables. Todas las revisiones ambientales necesarias se realizarán en cada proyecto antes de la financiación.

Los procedimientos para la verificación de la exactitud de la información proporcionada por los solicitantes de asistencia se indican en las políticas y procedimientos individuales del Programa. La supervisión y supervisión del NJDCA incluirá procedimientos para lograr que los programas respectivos tengan documentación suficiente para verificar la información proporcionada por

los solicitantes. El NJDCA evaluará la adherencia del personal del Programa a los procedimientos requeridos mediante la comprobación de los archivos de los solicitantes con técnicas de muestreo apropiadas. Además, la NJDCA puede integrar monitores de control de calidad en el proceso de admisión, que se encargarán de garantizar el cumplimiento de los procedimientos de verificación de solicitantes prescritos.

El NJDCA mantendrá un manual de monitoreo integral y procedimientos de cumplimiento y supervisión para todas las fuentes de financiamiento, incluido el Programa del CDBG-DR.

4.13.2 Cumplimiento

El NJDEP es responsable de implementar el Programa *Blue Acres* de acuerdo con el Aviso del Registro Federal que asigna los fondos al Estado, el Plan de Acción de Ida y a las políticas y procedimientos de Blue Acres. El NJDCA es responsable de la supervisión de todos los programas en el Plan de Acción de Ida, incluido Blue Acres.

Contar con un plan de cumplimiento que detecte y prevenga el fraude, el despilfarro y el abuso es requerido por la ley estatal y federal, el Aviso del Registro Federal del HUD y el Plan de Acción. El NJDCA ha adoptado una política de que llevará a cabo un análisis de riesgos de los programas dentro del Plan de Acción de Ida. Periódicamente, basándose en el análisis de riesgos, el NJDCA supervisará el Programa *Blue Acres* en sus áreas clave. El monitoreo será realizado por el personal de cumplimiento y supervisión del NJDCA. Las políticas y procedimientos descritos en este manual cumplirán con los estándares establecidos en la ley estatal y federal, el Aviso del Registro Federal del HUD, las regulaciones del CDBG para el HUD y el Plan de Acción para proporcionar efectivamente los controles financieros y procesos de adquisición competentes requeridos. Cada representante del Programa desarrollará un plan de cumplimiento integral por escrito que sea consistente con los requisitos de la ley estatal y federal, el Aviso del Registro Federal del HUD, las reglas del CDBG para el HUD y el Plan de Acción. Como mínimo, el plan de cumplimiento debe incluir lo siguiente:

1. Sistema de monitoreo del proceso de un contratista general para las verificaciones de exclusión de subcontratistas.
2. Sistema de monitoreo el proceso de un contratista general para la verificación del estatus del Artículo 3 y el mantenimiento de registros requerido. No se requieren nóminas certificadas, pero se aceptarán para este fin.
3. Revisiones de coherencia por parte de terceros (o que no sea personal del Programa) para todos los procesos de supervisión de las funciones de inspección y supervisión de los representantes del Programa.

4. Revisión interna del proceso de aprobación de pagos, donde el primero no ocurre hasta después de 60 días tras la aprobación del primer pago.
5. Revisión del acceso al sistema de información y medidas de protección para las actividades del Programa, incluida la por contraseña por parte del personal.
6. Otras funciones en las que los errores podrían crear pagos inapropiados. Las áreas clave identificadas incluyen las siguientes:
 - ▶ Duplicación de beneficios
 - ▶ Artículo 3
 - ▶ Ley Davis-Bacon y otras normas laborales (si corresponde)
 - ▶ Ley de Reubicación Uniforme
 - ▶ Requisitos de la Comisión de Igualdad de Oportunidades en el Empleo de los Estados Unidos
 - ▶ Circular A-87 de la Oficina de Administración y Presupuesto de los Estados Unidos
 - ▶ 2 CFR Parte 200 *et al.*
 - ▶ Requisitos de accesibilidad
 - ▶ Ingresos del programa (si los hay)
 - ▶ Requisitos financieros del CDBG

Cada representante del Programa cooperará plenamente con el NJDCA, HUD o los supervisores/auditores de la Oficina de Inspector General del HUD y les ayudará con todo el acceso necesario a las bases de datos y documentos solicitados. Cualquier Plan de cumplimiento incluirá la frecuencia y distribución de cualquier informe de las actividades en curso. El NJDEP reportará al NJDCA de forma regular o según lo defina el NJDCA. Como mínimo, estos informes deben ponerse a disposición del NJDCA y sus supervisores.

4.14 Conflicto de intereses

De acuerdo con los requisitos federales, el Programa se adherirá a las siguientes disposiciones de conflicto de intereses establecidas para el Programa del CDBG-DR y como se describe en su totalidad en la Política de Conflicto de Interés núm. 2.10.9 del NJDCA. Para el Programa, se han identificado las siguientes áreas como posibles áreas de conflicto:

- ▶ Relación entre el personal del Programa y solicitante propietario o entre el personal y contratista general
- ▶ Relaciones entre el solicitante propietario y el contratista general
- ▶ Procesos de evaluación y aprobación

4.14.1 Aplicabilidad

En la adquisición de suministros, equipos, construcción y servicios por parte de destinatarios y receptores indirectos, se aplican las disposiciones sobre conflicto de intereses descritas en 2 CFR 200.317-2, CFR 200.326 y las disposiciones de 24 CFR 570.611. Tales casos incluyen la adquisición y disposición de bienes inmuebles y la prestación de asistencia por parte del destinatario; por parte de sus receptores indirectos; o a individuos, empresas u otras entidades privadas bajo actividades elegibles que autorizan dicha asistencia (por ejemplo, rehabilitación, preservación, otros). y otras mejoras de propiedades o instalaciones privadas conformr a §570.202, o subvenciones, préstamos y otra asistencia a empresas, personas físicas y otras entidades privadas conforme a §570.203, §570.204 o §570.455).

4.14.2 Conflictos no permitidos

Ninguna persona que sea un empleado, agente, consultor, funcionario u funcionario electo o designado del destinatario, o de cualquier agencia pública designada, o de los receptores indirectos que obtienen fondos bajo esta parte quienes ejercen o han ejercido cualquier función o responsabilidad con respecto a las actividades del CDBG asistidas bajo esta parte, o que estén en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, pueden obtener un interés financiero o beneficiarse de una actividad asistida por el CDBG, o tener un interés financiero en cualquier contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a una actividad asistida por CDBG, o con respecto a los ingresos de la actividad asistida por el CDBG, ya sea para sí mismos o para aquellos con quienes tienen negocios o lazos familiares inmediatos, durante su mandato un año a partir de entonces.

4.15 Expedientes, registros e informes

Esta sección está destinada a proporcionar los protocolos, la orientación y el marco general para los expedientes, registros e informes utilizados y almacenados por los miembros del Equipo de Recuperación de Vivienda de la DRM. El proceso se compone de tres tareas clave:

- ▶ Mantener el cumplimiento de todas las directrices de retención de expedientes aplicables, como se describe en la Política núm.2.10.19, Gestión de expedientes y mantenimiento de registros, y las auditorías de acuerdo con el Programa del CDBG-DR del NJDCA.
- ▶ Definir un procedimiento operativo estándar (SOP) para identificar los pasos específicos, así como la interacción con el cliente y el contratista para proteger la PII.
- ▶ Establecer los registros necesarios, el mantenimiento y los requisitos de retención.

El personal de Recuperación de Vivienda de la DRM del NJDCA cumplirá con 24 CFR Parte 5.2, Cumplimiento con la Ley de Privacidad, que requiere la salvaguarda de la PII mediante lo siguiente:

- ▶ Minimización del uso de la PII en los documentos y registros del Programa.
- ▶ Proporcionar acceso a la PII solo a aquellos que la requieran para asuntos oficiales.
- ▶ Asegurar la PII adecuadamente, ya sea en papel o en formato electrónico.

4.16 Procedimientos para el desempeño de tareas clave

SIROMS es el sistema de registros electrónicos. El Programa mantendrá la confiabilidad para garantizar que los registros sean precisos y estén disponibles; preservará la autenticidad para protegerlos contra el acceso no autorizado; y proporcionará medios de uso al personal para que los registros puedan ser fácilmente encontrados y actualizados. Los documentos pertinentes que se creen en otros lugares se cargarán en SIROMS en puntos clave del Programa, tal como se define en el Procedimiento Operativo Estándar del Sistema de Información de Gestión (MIS, por sus siglas en inglés). Los archivos de cada solicitante residirán en SIROMS, que es el sistema de registro.

4.17 Cumplimiento de retención de registros

El Programa, a través del MIS individual, conservará todos los archivos pertinentes del Programa como registros electrónicos, tal como se describe en la Gestión de Expedientes y Mantenimiento de Registros del Estado (Política núm. 2.10.19). Si cualquier litigio, reclamo, auditoría, negociación u otra acción que involucre los registros comenzara antes de la expiración del período de retención de registros, estos se conservarán hasta que se hayan resuelto todos los asuntos que involucren a aquellos y haya un fallo definitivo (2 CFR 200.334(a)). Tal como se define en la política, los registros deben conservarse y auditarse después de que finalice el Programa. Para ayudar con el cumplimiento de estos códigos, los representantes del Programa trabajarán con la División de Servicios Tributarios y Empresariales de Nueva Jersey, mediante los Servicios de Administración de Registros, para presentar y obtener una certificación de sistema de imágenes electrónicas, si corresponde. Esto incluirá documentar el programa de retención descrito por la política del Programa, definir la configuración de nuestro sistema, el control de calidad, la prevención/recuperación de desastres, la política de escaneo y el plan de procedimientos y migración de datos.

4.18 Preparación de procedimientos operativos estándar

Estos documentos se ajustarán en forma intermitente, según sea necesario para la operación del Programa. Como mínimo, el SOP:

- ▶ Proporciona una descripción de lo que debe inventariarse para que se puedan implementar los controles de calidad adecuados. El inventario consistirá en registros electrónicos, como formularios escaneados, formularios electrónicos

que incluyen firmas, informes internos y externos, fotografías, estimaciones y bocetos. Estos archivos se mantendrán de forma que puedan transferirse por correo electrónico, formato de disco y descargarse.

- ▶ Define formatos de archivo y metadatos para cada registro electrónico.
- ▶ Proporciona una indicación clara de que los supervisores/auditores estatales y federales apropiados tendrán acceso a los registros con un aviso razonable, a menos que el fraude, el despilfarro o el abuso (ver Política núm. 2.1) sea la razón de la visita.
- ▶ Defina procedimientos específicos para el escaneo de documentos en papel para la creación de un archivo electrónico (no ha previsto los formularios físicos).
- ▶ Implementa controles de calidad que garanticen que los registros electrónicos específicos se asocien con la identificación correcta del solicitante y se almacenen en las ubicaciones y el formato correctos dentro del sistema de registro del CDBG-DR.
- ▶ Enumera el plan de retención de registros según la política del Programa.
- ▶ Define los métodos de protección de registros electrónicos, incluido el control de acceso remoto sólo por personal autorizado y la seguridad física del *hardware*.
- ▶ Define la disposición de registros para el cierre del Programa, ya sea por transferencia de titularidad o por destrucción antes del final del período de retención de registros requerido. Esto incluirá un plan para protegerse contra la obsolescencia tecnológica, que incluirá formatos de archivo comunes, interfaces y comunicación.

4.19 Registros necesarios

Los representantes del Programa brindarán apoyo al NJDCA para cumplir con los requisitos de presentación de informes, cuando corresponda, al Programa y a las áreas de mantenimiento de registros identificadas en la Política de Gestión y Mantenimiento de Registros del NJDCA. Estos casos incluyen, entre otros, los siguientes:

1. Presentación del Plan de Acción de Recuperación de Desastres (DR) al HUD, que incluye la solicitud, las descripciones del programa, las certificaciones y cualquier enmienda al Plan de Acción de DR, entre otros.
2. Acuerdo de concesión formalizado o memorando de entendimiento.
3. Descripción, ubicación geográfica y presupuesto de cada actividad financiada.
4. Determinaciones de elegibilidad y objetivos nacionales para cada actividad.
5. Expedientes personales.
6. Expedientes de administración de propiedades.
7. Correspondencia de supervisión del HUD
8. Documentación de cumplimiento de participación ciudadana

9. Registros de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades
10. Registros de análisis medioambiental.
11. Documentación de cumplimiento con otros requisitos federales, que incluya, entre otros, los requisitos de salario prevaleciente Davis-Bacon; URA, Artículo 3, y pintura a base en plomo; empleo y oportunidades económicas para personas de bajos ingresos (Artículo 3); Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades; y Empleo y Contratación (Empresas de Minorías y Mujeres).
12. Plan de cuentas.
13. Manual de procedimientos contables.
14. Asientos contables y libros mayores.
15. Documentación de origen (p. ej., órdenes de compra, facturas, cheques cancelados).
16. Archivos de compras (p. ej., ofertas, contratos).
17. Inventario de bienes raíces.
18. Registros de cuentas bancarias (incluidos los registros de fondos de préstamos renovables, si procede).
19. Solicitudes de retiro de fondos.
20. Registros e informes de nóminas.
21. Informes financieros.
22. Archivos de auditoría.
23. Correspondencia financiera relevante.
24. Evidencia de cumplimiento de un objetivo nacional (ver más abajo).
25. Acuerdo del receptor indirecto o memorando de entendimiento, si corresponde.
26. Documentación de adquisiciones, incluidas ofertas o contratos.
27. Ubicación de los beneficiarios.
28. Datos sobre las características raciales, étnicas y de género de los beneficiarios.
29. Cumplimiento de los requisitos especiales del Programa, incluidos los registros de análisis medioambiental
30. Información presupuestas y desembolos (incluidas las solicitudes de anticipos.).
31. Estatus del proyecto/actividad.

32. Objetivo nacional

33. Ingreso.

4.20 Destrucción de registros

Cada representante del Programa coordinará con la Oficina de Registros y el Coordinador del Departamento de Retención de Registros para establecer una política de retención de registros consistente con los requisitos del Estado y el HUD. En ningún caso la fecha de destrucción del registro será inferior a 7 años a partir del momento del cierre definitivo. Todos los registros originales se convierten en propiedad del Estado de Nueva Jersey. Estos registros originales se transferirán al NJDCA para su almacenamiento de acuerdo con el plan. El Programa mantendrá copias de los registros pertinentes durante un período no inferior a siete años.

4.21 Cierre

El cierre estatal del Programa del CDBG-DR se completará de acuerdo con CPD-22-14, Aviso sobre Instrucciones de Cierre de Programas del CDBG, publicado el 8 de diciembre de 2022.