

Programa de asistencia y recuperación para propietarios Política

Septiembre, 2024

Versión 4.0



DIVISION OF
Disaster Recovery
& Mitigation

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
1 Resumen del Programa.....	9
1.1 Introducción	9
1.2 Descripción del Programa	9
1.3 Fuentes de financiación.....	9
1.3.1 Fondos del CDBG-DR para el huracán Ida	9
1.3.2 Fondos del CDBG-DR para el huracán Sandy	10
1.4 Administración del Programa	11
1.5 Propietarios de dúplex, tríplex e inquilinos desplazados	11
1.6 Ley Uniforme de Reubicación (URA)	12
1.7 Reembolso	12
1.8 Asistencia para el alquiler del HARP	13
1.8.1 Elegibilidad:	13
1.8.2 Duplicación de beneficios (DOB):	13
1.8.3 Asistencia para el alquiler:	13
1.8.4 Términos de pago:	14
1.8.5 Plazo de asistencia del Programa:	14
1.8.6 Documentación requerida:	14
2 SOLICITUD Y PRIORIDADES	16
2.1 Resumen del proceso de solicitud	16
2.1.1 Forma de solicitud	16
2.1.2 Periodo de solicitud	16
2.1.3 Enfoque por fases.....	17
2.1.4 Lista de espera de solicitudes	21
2.2 Asesoramiento sobre vivienda y servicios legales	21
2.3 Retiro de solicitudes	23
2.3.1 Retiros voluntarios	23
2.3.2 Bajas administrativas	23
2.3.3 Solicitud de reincorporación de solicitudes dadas de baja	23
3 ELEGIBILIDAD	25
3.1 Objetivos nacionales	25

3.2	Estructuras elegibles	25
3.2.1	Estructuras no elegibles	25
3.3	Actividades elegibles	26
3.4	Actividades no elegibles	26
3.5	Elegibilidad de los solicitantes	27
3.5.1	Presencia legal	27
3.6	Titularidad	28
3.6.1	Verificación de la titularidad	28
3.7	Otras circunstancias especiales de titularidad	28
3.7.1	Propietarios que ocupan su vivienda y tienen viviendas de alquiler anexas (dúplex y triplex)	28
3.7.2	Ejecuciones hipotecarias	30
3.7.3	Fallecimiento del propietario ocupante	30
3.7.4	Propietarios ocupantes que han vendido sus viviendas	31
3.7.5	Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) y Sociedad de Responsabilidad Limitada (SRL)	31
3.7.6	Fideicomiso	31
3.8	Ocupación y residencia principal	32
3.9	Definición de segunda vivienda	32
3.10	Verificación de ingresos	33
3.11	Daños a la propiedad	34
3.11.1	Verificación de daños a la propiedad	34
3.12	Otros requisitos del seguro contra inundaciones	34
4	CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN Y RUTAS	37
4.1	Evaluación de la ruta inicial	37
4.1.1	Ruta 1: Propietario con contrato de construcción existente	37
4.1.2	Ruta 2: El propietario elige a su propio contratista	37
4.1.3	Ruta 3: Adquisición	38
4.1.4	Ruta 4: Contratista sin fines de lucro	39
4.2	Determinación de daño sustancial	39
4.2.1	Modificación del estatus de la selección de daños sustanciales	40
5	INSPECCIONES Y REVISIÓN AMBIENTAL	41
5.1	Inspección inicial del sitio	41

5.2	Revisión medioambiental	42
5.2.1	Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA)	42
5.2.2	Revisiones escalonadas	43
5.3	Periodo de restricción/suspensión de los trabajos	44
6	ALCANCE Y VIABILIDAD	45
6.1	Rehabilitación	45
6.2	Elevación	45
6.3	Reconstrucción	46
6.3.1	Determinación del estado del sitio	46
6.3.2	Presupuestos compuestos - Reconstrucción.....	47
6.3.3	Superficie y diseño existentes	47
6.3.4	Reconstrucción en una nueva dirección	48
6.4	Estimación de costos.....	48
6.4.1	Software de estimación de costos	48
6.4.2	Costos no elegibles	48
6.5	Costo estimado de la reparación (ECR)	49
6.6	Trabajo realizado en el lugar (WIP)	50
6.7	Servicios de diseño	51
6.7.1	Restricciones	52
6.8	Normas de construcción	52
6.8.1	Resiliencia y mitigación	52
6.8.2	Requisitos de construcción ecológica.....	52
6.8.3	Accesibilidad.....	53
6.8.4	Selección del acabado.....	53
6.8.5	Mejoras	54
6.9	Viviendas prefabricadas	54
6.9.1	Definición de la estructura	54
6.9.2	Requisitos específicos de la estructura	55
6.9.3	Costo del proyecto:	55
6.10	Unidades en cooperativas y condominios	56
7	ADJUDICACIÓN	57
7.1	Determinación y cálculo de la adjudicación.....	57

7.1.1	Adjudicación	57
7.1.2	Asistencia máxima	57
7.1.3	Duplicación de beneficios (DOB)	57
7.2	Responsabilidad del solicitante de aportar fondos ajenos al Programa (NPF)	60
7.2.1	Financiación adicional	60
7.2.2	Solicitantes sin necesidad insatisfecha	60
7.3	Obligaciones del propietario	60
7.4	Acuerdos necesarios para dúplex y tríplex.....	61
7.5	Dúplex y tríplex.....	61
7.6	Ejecución de la subvención	62
7.6.1	Aprobaciones	62
7.6.2	Acuerdo de subvención	62
7.7	Recaptura de fondos	63
8	PRECONSTRUCCIÓN	65
8.1	Selección y desempeño del contratista	65
8.1.1	Requisitos del contratista.....	65
8.1.2	Solicitantes del HARP que cambian de contratista	65
8.2	Conferencia previa a la construcción y aceptación de costos	66
8.2.1	Costos aprobados del programa	66
8.3	Acuerdos de construcción	66
8.4	Sección 3.....	67
9	Construcción.....	68
9.1	Orden de proceder (NTP)	68
9.1.1	Materiales peligrosos	68
9.2	Supervisión de la construcción, inspecciones periódicas y finales.....	69
9.2.1	Tipos de inspección	70
9.2.2	Inspecciones fallidas.....	71
9.3	Órdenes de cambio y retiro de fondos	71
9.3.1	Solicitudes de retiro de fondos	71
9.3.2	Pagos.....	71
9.4	Retención	73
9.5	Garantía.....	73

9.5.1	Rehabilitación	73
9.5.2	Reconstrucción	73
9.6	Disputas de construcción	73
10	CIERRE	74
10.1	Cierre de la construcción e inspecciones finales.....	74
10.1.1	Cierre de dúplex y tríplex tras periodo de asequibilidad	74
10.2	Revisión de la garantía de calidad de las operaciones	74
10.3	Seguro contra inundaciones	75
10.4	Archivo de la solicitud	75
11	APELACIONES, QUEJAS Y RECLAMACIONES DEL PROGRAMA	77
11.1	Apelaciones de elegibilidad del Programa	77
11.2	Quejas	78
11.3	Quejas y reclamaciones sobre la coordinación de la Sección 504	78
11.4	Vivienda justa, apoyo a las personas que no hablan inglés	78
11.5	(Política) sobre fraude, despilfarro y abuso	79
12	SUPERVISIÓN, CUMPLIMIENTO Y GESTIÓN DE REGISTROS.....	81
12.1	Seguimiento del Programa	81
12.2	Cumplimiento.....	82
12.3	Conflicto de intereses	83
12.3.1	Aplicabilidad.....	83
12.3.2	Conflictos prohibidos	83
12.4	Archivos, registros e informes	84
12.4.1	Procedimientos para el desempeño de tareas clave	84
12.4.2	Cumplimiento de la retención de registros	85
12.4.3	Preparación de procedimientos operativos estándar	85
12.4.4	Registros obligatorios	86
12.4.5	Destrucción de registros	87

Historial de versiones y política

En el siguiente cuadro se hace seguimiento del historial de versiones, con notas sobre cada cambio y se registran las fechas de cada publicación.

El Estado publicará una nueva versión tras realizar cambios sustanciales que reflejen un cambio de política. Se le asignará al manual de política actualizado un nuevo número de versión principal, como 2.0, 3.0, etc. Tras realizar cambios no sustanciales, sean redacciones menores y edición o aclaración de la política existente, que no afecten la interpretación o aplicabilidad de la política, el Estado publicará una versión del documento numerada secuencialmente tras el número de la versión principal, como 2.1, 2.2, etc.

Las enmiendas introducidas en la política pueden entrar en vigor en la fecha de la revisión o pueden aplicarse con carácter retroactivo en función del número de solicitantes y su estatus en el proceso de admisión y recuperación del programa. Si la política se aplicara de forma proactiva o retroactiva se lo detallará en el historial de versiones a continuación y/o dentro de las secciones pertinentes del Programa.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
1.0	2.16.2023	Manual de políticas del Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios
2.0	3.8.2023	- Actualización de la Sección 1.8 Asistencia con el Alquiler del Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios (HARP, por sus siglas en inglés) con aclaraciones sobre elegibilidad, duplicación de beneficios, asistencia a corto y largo plazo, condiciones de pago y documentación necesaria. - Adición de la Sección 3.2.1 para asistir a propiedades ubicadas en Manville. - Actualización de la Sección 3.4 Actividades No Elegibles para brindar información aclaratoria sobre las propiedades ubicadas en áreas especiales con peligro de inundación. - Ampliación de la Sección 3.7.1.1 con más información sobre los requisitos de asequibilidad para dúplex y triplex. - Adición de la Sección 3.7.6 sobre atención de propiedades bajo fideicomiso. - Actualización de la Sección 3.10 Verificación de Ingresos. - Actualización de la Sección 3.11.1 Verificación de Daños en Propiedades. - Adición de la Sección 4.1.4 Ruta 4 para incluir la selección de organizaciones sin fines de lucro por parte del Departamento de Asuntos Comunitarios como contratistas. - Modificaciones sustanciales en la Sección Costo Estimado de Reparaciones y Sección 6.6 Trabajo en Curso. Se eliminó la Sección 6.7 Impugnación del ECR o Trabajo en Curso y se la incluyó en la Sección 6.6.

3.0	4.19.2024	Actualización del alcance de la intercambiabilidad para incluir áreas identificadas como más afectadas y críticas (MID, por sus siglas en inglés).
4.0	9.17.24	- Se actualizó la Sección 3.7.6 para eliminar el texto relacionado al registro del fideicomiso en el condado. No es un requisito. - Se corrigieron las secciones 7.4 y 7.5 para eliminar la referencia a los requeridos acuerdos de préstamo hipotecario con opción de condonación para dúplex y tríplex, Solamente se requiere el acuerdo de subvención.

1 RESUMEN DEL PROGRAMA

1.1 Introducción

El Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios (HARP o Programa) se financia a través del Programa del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). El propósito de este manual de políticas es proporcionar orientación a los solicitantes que participan en el Programa. Para comprender todas las disposiciones del HARP, se recomienda a los solicitantes leer este documento en su totalidad y ponerse en contacto con los representantes del Programa si tienen preguntas. Además de este documento, el Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés) puede publicar preguntas frecuentes, listas de verificación del Programa y otros documentos para ayudar a los participantes a navegar por el Programa.

1.2 Descripción del Programa

El HARP concede subvenciones a los propietarios que reúnan los requisitos necesarios para llevar a cabo las actividades necesarias para restaurar sus viviendas dañadas por las tormentas, incluyendo la rehabilitación, reconstrucción, elevación y/u otras actividades de mitigación elegibles, como remodelaciones estructurales y de los servicios públicos para que las viviendas dañadas sean más resistentes a las inundaciones, la nivelación y estabilización de pendientes y las mejoras del drenaje.

En los casos en los que las viviendas hayan sufrido daños considerables, que el costo de rehabilitación no sea razonable o que la vivienda no pueda rehabilitarse de manera que se adapte razonablemente a las necesidades de la familia afectada, los propietarios pueden ser elegibles para la asistencia para reconstrucción o adquisición de la propiedad.

1.3 Fuentes de financiación

1.3.1 Fondos del CDBG-DR para el huracán Ida

La financiación para el HARP se proporciona a través del Programa del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR) del HUD, según lo asignado por el Congreso. La financiación para los desastres de 2021 fue asignada por la Ley de Ampliación de la Financiación Gubernamental y Prestación de Ayuda de Emergencia (*Extending Government Funding and Delivering Emergency Assistance Act*) de 2021, División B, Ley de Asignaciones Suplementarias para Ayuda en Casos de Desastres (*Disaster Relief Supplemental Appropriations Act*) de 2022, Ley Pública 117-43. Las subvenciones del

Programa CDBG-DR son autorizadas en virtud del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés) para los gastos necesarios relacionados con el socorro en caso de desastre, la recuperación a largo plazo, la restauración de infraestructura y viviendas, la revitalización económica en las zonas más afectadas y desfavorecidas como resultado de un gran desastre.

El 30 de septiembre de 2021, el presidente Biden firmó la Ley Pública 117-43 por la que se destinaron \$5 mil millones al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de América para la recuperación tras los desastres de 2020 y 2021. El HUD asignó \$228.346 millones en fondos del Programa del CDBG-DR al Estado de Nueva Jersey como consecuencia del huracán Ida que afectó al estado entre el 1 y el 3 de septiembre de 2021. Los requisitos alternativos y las exenciones para el uso de los fondos del Programa del CDBG-DR se publican en los Registros Federales correspondientes, incluido el [87 FR 31636](#).

1.3.2 Fondos del CDBG-DR para el huracán Sandy

El HUD permite a los Estados utilizar los fondos restantes de otros desastres para hacer frente a las necesidades actuales en las zonas afectadas por ambos desastres. Esto significa que el Estado puede aprovechar los fondos no utilizados que fueron destinados para el huracán Sandy para ayudar a afrontar las necesidades generadas por el huracán Ida en los siguientes condados coincidentes afectados por Sandy:

- ▶ Bergen
- ▶ Essex
- ▶ Hudson
- ▶ Middlesex
- ▶ Union
- ▶ Gloucester
- ▶ Hunterdon
- ▶ Mercer
- ▶ Morris
- ▶ Warren

Con la Enmienda sustancial 48 (APA 48) al Plan de Acción para el huracán Sandy se reasignan los fondos de recuperación de los efectos del huracán Sandy del CDBG-DR a determinados programas de recuperación de los efectos de Ida. Este documento incluye las normas y requisitos tanto para los fondos para Ida como para Sandy. En la Enmienda sustancial 56 al Plan de Acción (APA 56) para Sandy, se aclaró la elegibilidad de condados para el uso de los fondos destinados al huracán Sandy al incluir las áreas designadas por el Estado como las más afectadas. El uso de los fondos de Sandy se limita a ayudar en la recuperación de los condados afectados por

Ida que el HUD determinó que habían sido los más dañados tanto tras el paso del huracán Sandy como del huracán Ida. En este documento se indicará si existen limitaciones específicas en torno al uso de los fondos de Sandy para la recuperación tras el paso de Ida.

1.4 Administración del Programa

La División de Recuperación y Mitigación de Desastres del Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) es responsable de la aplicación del Programa. Las siguientes son algunas de las funciones clave:

- ▶ Representantes del Programa: Llevar a cabo el procesamiento de las solicitudes, como la aceptación de estas, la determinación de la elegibilidad, el cálculo de los importes de adjudicación, la administración de los pagos, la asistencia para el alquiler y la prestación de servicios de asesoramiento a los solicitantes durante todo el proceso del Programa.
- ▶ Gerentes de construcción: Realizar inspecciones para determinar si la vivienda dañada puede repararse o debe reconstruirse, desarrollar el alcance de los trabajos y los costos del proyecto y autorizar los pagos de las actividades de construcción. Proporcionar orientación relacionada con la construcción, incluyendo el establecimiento de plazos y puntos de referencia de avance, asegurándose de que los contratistas estén asegurados y registrados, revisar los alcances de trabajo existentes para ayudar a cumplir las directrices del Programa.
- ▶ Especialistas en reubicación: Proporcionar apoyo y orientación a los propietarios e inquilinos cuando se requiera el cumplimiento de la URA.
- ▶ Personal de apoyo a las subvenciones: Realizar revisiones operativas para garantizar que los procesos del Programa se ajusten a la política.

1.5 Propietarios de dúplex, tríplex e inquilinos desplazados

Además de las estructuras unifamiliares ocupadas por propietarios, los residentes que sean propietarios de la vivienda que ocupan y que reúnan los requisitos de elegibilidad pueden solicitar ayuda al HARP si poseen propiedades con hasta tres unidades anexas (dúplex y tríplex), siempre que al menos una de las unidades sea la residencia principal del propietario ocupante y que el mismo solicitante sea propietario de las unidades anexas. Pueden ser elegibles para asistencia para rehabilitar la residencia principal y unidades anexas, si aceptan cumplir las condiciones y requisitos de alquiler asequible descritos en el apartado 3.7.1.

1.6 Ley Uniforme de Reubicación (URA)

La Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades (URA, por sus siglas en inglés) proporciona asistencia para reubicación de cualquier persona, tal y como se define en 49 CFR 24.2(a)(9)(i), que sea desplazada como resultado de un proyecto con ayuda federal que implique la adquisición, demolición o rehabilitación. Entre las personas desplazadas se incluyen individuos, familias, empresas, organizaciones sin fines de lucro y personas que almacenan bienes *in situ*. La URA puede aplicarse a aquellos solicitantes que residan en una unidad de vivienda especial o anexa y alquilen una parte de dicha residencia. Consulte la política 2.10.78 titulada "Procedimientos de la Ley Uniforme de Reubicación para el Programa de Asistencia y Recuperación de Propietarios" para obtener más información sobre la política del Programa sobre a quién se le considera desplazado/a y quién cumple los requisitos de ocupación, así como el proceso del Estado para implementar las disposiciones de la URA.

En caso de que un arrendatario esté ocupando una propiedad participante en el HARP, el Programa cumplirá todos los requisitos de la URA en materia de notificaciones y entregas aplicables. Estos pueden incluir, entre otros, un preaviso mínimo de quince (15) días para desalojo en un caso de reubicación temporal, pagos por vivienda de reemplazo, vivienda de último recurso y pagos por gastos de mudanza. Los inquilinos de las propiedades que reciban asistencia derivada de la financiación de una propiedad en el marco del Programa podrán ser desplazados temporal o permanentemente. Se prevé que la reubicación en el Programa se refiera principalmente a actividades de reubicación temporal, lo que significa que los inquilinos podrán volver a la propiedad una vez finalizadas las actividades de rehabilitación. El personal designado de recuperación de viviendas del DCA (especialistas en reubicación) trabajará con cada solicitante que tenga una propiedad ocupada por inquilinos para ayudar a los propietarios a cumplir los requisitos de la URA. El Programa cumplirá con la política del DCA en materia de adquisición y reubicación y minimizará los desplazamientos, de acuerdo con el Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial (RARAP, por sus siglas en inglés).

1.7 Reembolso

No se permite el reembolso de los costos previos a la adjudicación; sin embargo, el Programa tendrá en cuenta las actividades previas a la adjudicación llevadas a cabo por el propietario como parte del proceso de cálculo de la adjudicación a la hora de calcular la duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés). Los costos elegibles fijados a una obligación contractual ejecutable formalizada antes de la presentación de la solicitud, incluso si los costos se devengan en la fecha de presentación de la solicitud o con posterioridad a la misma, pueden utilizarse para reducir el impacto de los fondos de DOB de un solicitante. El propietario debe

conservar los recibos y otra documentación de respaldo como prueba de que los costos elegibles son fijos y atribuibles al contrato ejecutado antes de la presentación de la solicitud. Los gastos que pueden utilizarse para reducir el impacto de la DOB incluyen:

- ▶ Reparaciones
- ▶ Servicios de diseño
- ▶ Pagos forzados de hipotecas

1.8 Asistencia para el alquiler del HARP

1.8.1 Elegibilidad:

Los propietarios que hayan suscrito un acuerdo de subvención del HARP y con participación vigente en el Programa podrán ser elegibles para asistencia para el Alquiler de Viviendas (HRA, por sus siglas en inglés) durante el periodo en que deban desalojar temporalmente la propiedad dañada debido a las actividades de rehabilitación, reconstrucción o elevación. En circunstancias atenuantes, el DCA puede determinar durante la Inspección Inicial del Sitio la necesidad de que los residentes de una propiedad ocupada tengan que desocuparla antes del inicio de las obras de construcción. En estos casos, el Programa puede considerar el desembolso temprano de fondos de HRA. Se revisarán estas excepciones caso por caso; y el solicitante debe cumplir con todos los criterios de elegibilidad junto con la firma de un acuerdo del Programa.

1.8.2 Duplicación de beneficios (DOB):

Los propietarios deben certificar cada mes cualquier asistencia para el alquiler proporcionada por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) u otras organizaciones benéficas de terceros antes de la financiación de la HRA como parte de su asistencia continua. Cualquier asistencia recibida para el alquiler que sea una duplicación de beneficios reducirá la cantidad mensual de asistencia para el alquiler proporcionada. Los fondos otorgados, incluidos como anexo en el acuerdo de subvención, requieren que el propietario de la vivienda notifique al Estado si recibió fondos adicionales y ayude al Estado a recuperar las cantidades adeudadas al propietario de la vivienda de estas fuentes.

1.8.3 Asistencia para el alquiler:

La asistencia para el alquiler se determina en función del número de habitaciones disponibles en la propiedad dañada y del alquiler promedio por condado, según el resumen de alquileres con valor justo de mercado del HUD: [Alquileres al valor justo de mercado \(ALQUILERES DEL CUADRAGÉSIMO PERCENTIL\) | USUARIO DEL HUD](#).

La asistencia no está disponible para alquileres vencidos o pagados con anterioridad, depósitos de garantía u otras tasas o pagos no asociados al alquiler. La asignación para el número de habitaciones se determina en función de las habitaciones existentes en la propiedad dañada y del número de miembros de la unidad familiar. La cantidad total de la asistencia para el alquiler se suma a la subvención del HARP para la rehabilitación.

Los arrendatarios pueden elegir el tipo de vivienda para su reubicación temporal o pueden solicitar ayuda del Programa para encontrar una vivienda de acuerdo con sus necesidades. El Programa puede aprobar la vivienda seleccionada por los arrendatarios siempre que se ajuste a los parámetros establecidos y si hay recursos disponibles. Habrá opciones de reubicación temporal a disposición de los ocupantes, con base en la duración prevista de aquella, alcance del trabajo en la propiedad bajo construcción, disponibilidad de viviendas en la zona y circunstancias en particular de los ocupantes, tales como necesidad de escuelas cercanas para sus hijos, acceso a instalaciones médicas o empleo, u otras consideraciones.

Todas las unidades temporales también deberían ajustarse a los códigos de construcción locales, ser adecuadas conforme a las viviendas desocupadas por las personas desplazadas y ser aprobadas mediante una inspección como adecuadas, seguras e higiénicas (DSS, por sus siglas en inglés).

1.8.4 Términos de pago:

Los pagos de la HRA se realizarán directamente al arrendador por parte del Programa por arrendamiento aprobado durante el periodo elegible. Para recibir esos pagos directamente, los arrendadores deben registrarse a través del [NJSTART](#). Si el arrendador decide no registrarse, entonces los pagos se harán directamente a los participantes en el programa.

La HRA está disponible para los solicitantes de subvenciones del HARP activos y financiados que tengan necesidad de asistencia para el alquiler. La HRA no está incluida en la asignación máxima de la subvención del HARP.

1.8.5 Plazo de asistencia del Programa:

La actividad elegible es una asistencia provisional de hasta 24 meses previa aprobación del HUD, que no es necesario que sea continua.

1.8.6 Documentación requerida:

Para poder recibir los fondos de la HRA, se requiere la siguiente documentación del solicitante:

- En caso de reubicación con un contrato de alquiler a largo plazo, hay que presentar la copia del contrato formalizado de arrendamiento o de alquiler para una unidad de alquiler situada en el estado de Nueva

Jersey para la cual el solicitante, su cónyuge o parte relacionada con el solicitante o su cónyuge no debe tener ninguna participación financiera:

- Un contrato de alquiler a largo plazo es aquel que tiene vigencia por doce (12) meses o más.
- Un contrato de alquiler a corto plazo es aquel que tiene vigencia por un periodo menor que doce (12) meses.
- La propiedad de alquiler debe cumplir las normas de calidad de vivienda del HUD validadas por la inspección de la propiedad de alquiler propuesta.
- El solicitante debe certificar que no ha recibido ninguna asistencia que constituya duplicación de beneficios.

2 SOLICITUD Y PRIORIDADES

2.1 Resumen del proceso de solicitud

Esta sección ofrece una visión general del proceso de solicitud. En este documento, los términos «propietario» y «solicitante» se utilizarán indistintamente para referirse a los propietarios participantes en el Programa.

2.1.1 Forma de solicitud

Los propietarios pueden presentar sus solicitudes a través de varias formas, entre ellas:

- ▶ En línea a través de <https://www.nj.gov/dca/ddrm/>
- ▶ Llame al 609-292-3750 para recibir una solicitud impresa y/o programe una cita para rellenar la solicitud por teléfono, virtualmente o en persona.

La forma de solicitud no afecta la situación del solicitante ni la probabilidad de adjudicación. Se aceptan las firmas electrónicas para presentar las solicitudes. Si el inscrito tiene un poder notarial, los documentos originales de ese poder deberán entregarse al Programa en persona o por correo certificado.

Las solicitudes iniciadas, pero no completas ni presentadas antes de que finalice el plazo de solicitud podrán darse de baja. El Programa intentará comunicarse con el solicitante para ayudarlo a completar la solicitud dentro de este periodo y antes de que se le dé de baja.

2.1.2 Periodo de solicitud

El periodo de solicitud estará abierto para todos los propietarios afectados de las zonas más afectadas y desfavorecidas (MID, por sus siglas en inglés) determinadas por el Estado y el HUD y se priorizarán por fases. Las solicitudes se clasificarán por fases según criterios de priorización y se ordenarán aleatoriamente mediante un proceso electrónico de selección aleatoria. Esto garantiza que todos los solicitantes reciban un trato justo, independientemente del método de solicitud. Para más detalles sobre las fases de las solicitudes, consulte el apartado 2.1.3 a continuación.

La selección para el procesamiento de una solicitud no es una determinación de elegibilidad ni una garantía de financiamiento. Los solicitantes elegibles que no se encuentren en la fase inicial se incluirán en una lista de espera que se tendrá en cuenta para la financiación durante las fases de financiación posteriores. Todas las adjudicaciones están sujetas a la disponibilidad de fondos.

El Programa se reserva el derecho de reabrir o ampliar el periodo de solicitud.

2.1.3 Enfoque por fases

Debido a que los fondos son limitados, el DCA pondrá en marcha el Programa a través de un enfoque por fases, que está diseñado para dar prioridad a los hogares con ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés). Este enfoque se ajusta a las condiciones vinculadas a la asignación de fondos federales y se dirige a aquellos supervivientes con recursos limitados para ayudarles a completar las reparaciones necesarias, la reconstrucción o la sustitución de su vivienda dañada. La información recopilada durante el proceso de solicitud se verificará durante la revisión de elegibilidad y es la base para determinar la fase del solicitante. Sin embargo, si la verificación de la solicitud da lugar a un cambio de fase, el Programa se reserva el derecho de atender al propietario en la fase en la que entró inicialmente en la presentación de la solicitud del Programa.

Para su colocación en una fase, los propietarios deben cumplir todos los criterios de elegibilidad y deben tener daños, según lo determinado a través de los métodos descritos en la Sección 3.11. Verificación de daños de la propiedad; y debe haber evidencia de daños como resultado directo de Ida.

Toda la asistencia está sujeta a la disponibilidad de fondos. Durante las Fases II y III, el Estado se reserva el derecho de agregar prioridades adicionales con base en los ingresos familiares, la edad, si algún miembro del hogar tiene una discapacidad, la ubicación y si la propiedad se considera sustancialmente dañada (según la definición de la FEMA y la determinación jurisdiccional local). Se define el «Daños sustancial» como aquel superior al cincuenta por ciento (50%) del valor de la vivienda antes de la tormenta.

Todos los solicitantes deben cumplir los requisitos de elegibilidad de ingresos de ingresos brutos anuales ajustados de la familia de \$250,000 o menos. El Programa notificará a los solicitantes que no cumplan los criterios de elegibilidad.

En el siguiente cuadro se muestra el enfoque por fases del Programa, y las secciones posteriores proporcionan información adicional sobre los requisitos de cada fase.

Fases de la solicitud		Fase I	Fase II	Fase III
Hogar Ingresos	Menos del 80% del AMI	X	X	X
	80% a 120% del AMI		X	X
	120% del AMI hasta \$250,000			X
Geografía	Más afectados	N/D	Priorizados	Priorizados

	Otros afectados			
Propietario mayor de 62 años Y/O miembro del hogar con discapacidad	Sí	Priorizados	Priorizados	Priorizados
	No			
Nivel de daños	Daño sustancial	N/D	Priorizados	Priorizados
	Daños moderados			

2.1.3.1 Fase I

Los propietarios deben cumplir los siguientes criterios adicionales para ser considerados para la Fase I:

Requisitos de ingresos

En el momento de la solicitud, los ingresos brutos anuales totales de la unidad familiar solicitante son inferiores al 80% de los ingresos medios del área (AMI, por sus siglas en inglés); véase el Apéndice A, ajustados al tamaño de la familia para el condado en el que se encuentra su residencia principal.

Requisitos geográficos

La vivienda afectada debe estar ubicada dentro de uno de los condados declarados en desastre que eran elegibles para recibir Asistencia Individual (IA) de la FEMA. Estos condados son: Bergen, Essex, Gloucester, Hudson, Hunterdon, Mercer, Middlesex, Morris, Passaic, Somerset, Union y Warren.

Criterios demográficos

Se dará prioridad a los propietarios de sesenta y dos (62) años o más y/o a los solicitantes con un miembro en el hogar que viva con una discapacidad. El solicitante que reside en la vivienda debe tener 62 años o más, declarar ser una persona con discapacidad, o tener a una persona con discapacidad residiendo permanentemente en el hogar. Si un solicitante indica que es discapacitado o que una persona discapacitada es miembro de su hogar, se le podrá exigir que presente uno de los siguientes documentos al Programa:

- ▶ Carta que documente la discapacidad o la asistencia por discapacidad de una agencia gubernamental.
- ▶ Tarjeta de identificación para personas con movilidad reducida.
- ▶ Formulario de verificación de discapacidad firmado por un profesional médico.

Estado de las reparaciones

Solo los solicitantes con trabajos de reparación o reconstrucción pendientes, de elevación o de mitigación elegibles serán elegibles para recibir la asistencia.

2.1.3.2 Fase II

Antes de procesar las solicitudes de la Fase II, el Estado evaluará la disponibilidad de fondos y las necesidades de recuperación insatisfechas restantes durante el periodo de solicitud de la Fase I. La financiación de la Fase II está sujeta a la disponibilidad de fondos, y el Estado puede priorizar adicionalmente a los solicitantes basándose en los criterios que se indican a continuación. Este documento podrá actualizarse antes de iniciar la Fase II.

Los propietarios deben cumplir los siguientes criterios para ser considerados para la Fase II:

Requisitos de ingresos

En el momento de la solicitud, los ingresos brutos anuales totales ajustados del hogar solicitante no pueden superar el 120% de los ingresos medios del área (AMI); ajustados al tamaño de la familia para el condado en el que se encuentra su residencia principal.

Requisitos geográficos

La vivienda afectada debe estar ubicada dentro de uno de los condados declarados como desastre que eran elegibles para recibir Asistencia Individual (IA) de la FEMA.

El Estado puede priorizar a las propiedades ubicadas en una de las zonas más afectadas y desfavorecidas (MID) del HUD de los condados de Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic, Somerset y Union.

Criterios demográficos

El Estado podrá dar prioridad a los propietarios de sesenta y dos (62) años o más y/o a los solicitantes con un miembro en el hogar que viva con una discapacidad. El solicitante que reside en la vivienda debe tener 62 años o más, declarar ser una persona con discapacidad, o tener a una persona con discapacidad residiendo permanentemente en el hogar. Si un solicitante indica que es discapacitado o que una persona discapacitada es miembro de su hogar, se le podrá exigir que presente uno de los siguientes documentos al programa:

- ▶ Carta que documente la discapacidad o la asistencia por discapacidad de una agencia gubernamental.

- ▶ Tarjeta de identificación para personas con movilidad reducida.
- ▶ Formulario de verificación de discapacidad firmado por un profesional médico.

Estado de las reparaciones

Sólo aquellos solicitantes con obras de rehabilitación o reconstrucción pendientes serán elegibles para recibir asistencia.

Nivel de daños

El Estado puede dar prioridad a los solicitantes cuya jurisdicción es local y/o que el Estado considere que han sufrido daños sustanciales. Las viviendas consideradas sustancialmente dañadas son aquellas cuyos daños ascienden a más del 50% del valor de la estructura anterior a la tormenta.

2.1.3.3 Fase III

Antes de procesar las solicitudes de la Fase III, el Estado evaluará la disponibilidad de fondos y las necesidades de recuperación insatisfechas restantes durante los periodos de solicitud de la Fase I y la Fase II. La financiación de la Fase III está sujeta a la disponibilidad de fondos, y el Estado puede priorizar adicionalmente a los solicitantes basándose en los criterios que se indican a continuación. Este documento podrá actualizarse antes de iniciar la Fase III.

Los propietarios deben cumplir los siguientes criterios para ser considerados para la Fase III:

Requisitos de ingresos

En el momento de la solicitud, los ingresos brutos anuales ajustados totales del hogar solicitante no pueden superar los \$250,000.

Requisitos geográficos

La vivienda afectada debe estar ubicada dentro de uno de los condados declarados en desastre que eran elegibles para recibir Asistencia Individual (IA) de la FEMA.

El Estado puede priorizar a las propiedades ubicadas en una de las zonas más afectadas y desfavorecidas (MID) del HUD de los condados de Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic, Somerset y Union.

Criterios demográficos

El Estado podrá dar prioridad a los propietarios de sesenta y dos (62) años o más y/o a los solicitantes con un miembro en el hogar que viva con una discapacidad. El solicitante que reside en la vivienda debe tener

62 años o más, declarar ser una persona con discapacidad, o tener a una persona con discapacidad residiendo permanentemente en el hogar. Si un solicitante indica que es discapacitado o que una persona discapacitada es miembro de su hogar, se le podrá exigir que presente uno de los siguientes documentos al programa:

- ▶ Carta que documente la discapacidad o la asistencia por discapacidad de una agencia gubernamental.
- ▶ Tarjeta de identificación para personas con movilidad reducida.
- ▶ Formulario de verificación de discapacidad firmado por un profesional médico.

Estado de las reparaciones

Solo los solicitantes con trabajos de reparación o reconstrucción pendientes serán elegibles para recibir asistencia.

Nivel de daños

El Estado puede dar prioridad a los solicitantes cuya jurisdicción es local y/o que el Estado considere que han sufrido daños sustanciales.

2.1.4 Lista de espera de solicitudes

Los solicitantes que no cumplan los requisitos para la Fase I quedarán en la lista de espera. Si el Programa se abre para las Fases II y III, el Estado también podrá seguir un proceso de sorteo. Los solicitantes que hayan presentado correctamente su solicitud recibirán del Programa una notificación sobre el estatus de aquella.

2.2 Asesoramiento sobre vivienda y servicios legales

Los residentes afectados, las poblaciones vulnerables y los miembros de comunidades desatendidas tienen a su disposición consejería gratuita en materia de vivienda y servicios legales para acelerar su recuperación. Estos servicios proporcionarán servicios de solicitud, documentación y planificación integral de la vivienda a largo plazo y de derivación que puedan ser necesarios para las poblaciones vulnerables a medida que continúan su recuperación, incluidos los supervivientes que no están experimentando la falta de vivienda, pero que necesitan una vivienda de apoyo (por ejemplo, personas mayores, personas mayores frágiles, personas con discapacidades [mentales, físicas, de desarrollo], personas anteriormente encarceladas), víctimas de violencia doméstica, personas con trastornos por consumo de alcohol u otras sustancias, personas con VIH/SIDA y sus familias, y residentes en viviendas públicas.

Las organizaciones de asesoramiento en materia de vivienda pueden prestar servicios de apoyo, incluidos, entre otros, la prevención de ejecuciones hipotecarias, el asesoramiento financiero para compradores de vivienda, los

servicios de asesoramiento en materia de reubicación, la gestión de deudas y la asistencia en la admisión de solicitudes para programas financiados por el CDBG-DR. Los servicios también pueden proporcionar apoyo para navegar por los requisitos de los seguros, los programas estatales, la presentación de solicitudes y cualquier brecha de conocimiento tecnológico.

Los servicios legales se impartirán a través de proveedores de servicios legales cualificados para ofrecer asesoramiento legal relacionado con la recuperación, como la tramitación de reclamaciones de seguros; el saneamiento de títulos de propiedad; la tramitación de herencias y sucesiones; la lucha contra los desalojos ilegales y las ejecuciones hipotecarias; la lucha contra las estafas, disputas y fraudes de contratistas; la ayuda con los traslados escolares; y otros servicios legales necesarios para que los solicitantes completen su recuperación.

Los servicios de asesoramiento legal y en materia de vivienda son necesarios para los solicitantes que cumplen los siguientes criterios:

- ▶ **Propietarios de dúplex y tríples que alquilan viviendas a precios asequibles a arrendatarios que reúnen los requisitos de ingresos.** Estos solicitantes recibirán capacitación sobre los requisitos de vivienda justa para satisfacer los requisitos de alquiler asequible del Programa. Los solicitantes también pueden recibir asesoramiento financiero para asegurarse de que pueden mantener sus propiedades durante el periodo de asequibilidad.
- ▶ **Solicitantes que estén atravesando un proceso de ejecución hipotecaria.** Los solicitantes completarán un asesoramiento en materia de vivienda para evaluar las opciones que tienen para conservar su vivienda. Luego, el Programa determinará si la propiedad puede conservar su elegibilidad basándose en la capacidad del propietario para mantener la propiedad hasta la finalización de la construcción y el cumplimiento de los requisitos de ocupación (cierre del programa). Los solicitantes que no puedan demostrar que pueden mantener su propiedad hasta el cierre del programa pueden no ser elegibles para seguir adelante con el Programa.
- ▶ **Solicitantes a múltiples programas de recuperación, elevación o compra total.** 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 suele estar relacionada con una determinación de la razonabilidad de los costos, más que con un análisis de la duplicación de beneficios (por ejemplo, un solicitante no puede recibir asistencia del HARP para rehabilitar su vivienda y participar en un programa de compra que demolerá la vivienda rehabilitada). En dichos casos, los solicitantes pueden tener que elegir un programa en lugar de otro. Los solicitantes recibirán servicios de consejería en materia de vivienda para asegurarse

de que comprenden sus opciones y los beneficios potenciales de cada uno de los programas. Esto les permitirá tomar una decisión con base en información que sea la mejor para su hogar antes de retirarse de uno de los programas.

2.3 Retiro de solicitudes

Si un solicitante decide retirarse voluntariamente o es dado de baja administrativamente del Programa, deberá devolver al Programa TODOS los fondos de la subvención desembolsados previamente.

2.3.1 Retiros voluntarios

Las solicitudes pueden ser retiradas por un solicitante en cualquier momento. Los solicitantes que deseen retirarse deberán notificar claramente por escrito su intención de retirarse voluntariamente y devolver los fondos del Programa CDBG-DR. El DCA enviará al solicitante una notificación por escrito del acuse de recibo del retiro voluntario.

2.3.2 Bajas administrativas

Las solicitudes pueden ser dadas de baja administrativamente por algunas de las siguientes razones:

- ▶ Los solicitantes que no aporten la documentación o información requerida dentro del plazo descrito en la solicitud escrita. Los solicitantes recibirán un aviso dándoles quince (15) días para proporcionar la información requerida.
- ▶ El programa confirma que una solicitud es una duplicación de otra solicitud válida o de un programa incompatible como el Programa de Compra de *Blue Acres* o el Programa de Subvenciones para Mitigación de Riesgos (HMGP, por sus siglas en inglés).
- ▶ En el caso de los solicitantes que están en consideración para la compra voluntaria de su propiedad por parte del Estado, se seguirá la política de *Blue Acres*.
- ▶ Se determina que un solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa.
- ▶ Un solicitante deja de responder.
- ▶ Un solicitante es agresivo y/o abusivo como se describe en la sección de definiciones hacia un empleado del DCA o cualquier otro representante o afiliado del Programa, incluyendo, entre otros, los representantes del Programa.

2.3.3 Solicitud de reincorporación de solicitudes dadas de baja

Los solicitantes que hayan sido dados de baja del Programa podrán presentar una solicitud de reincorporación por escrito, basada en circunstancias

atenuantes. El DCA revisará y aprobará la solicitud en función de cada caso. El DCA tendrá en cuenta la capacidad de respuesta del solicitante a la correspondencia del Programa o a las peticiones de documentación a la hora de tomar la determinación de reincorporación, así como la capacidad del solicitante para completar el proyecto.

3 ELEGIBILIDAD

3.1 Objetivos nacionales

Según 87 FR 31636, el HUD exige a los Estados que cumplan los requisitos de beneficio global de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA) y 24 CFR 570.484, 24 CFR 570.200(a)(3) y 24 CFR 1003.208, que exigen que el 70% de los fondos se utilicen para actividades que beneficien a las personas con ingresos bajos a moderados. Para cumplir ese requisito, este Programa utilizará principalmente el objetivo nacional de Personas y hogares con ingresos bajos y moderados. El Programa puede utilizar el Objetivo nacional de Necesidad urgente para proporcionar ayuda a los solicitantes elegibles afectados por el desastre con ingresos superiores al 80% del ingreso medio para el área (AMI, por sus siglas en inglés).

3.2 Estructuras elegibles

Pueden acceder al Programa las unidades ocupadas por sus propietarios de viviendas unifamiliares, dúplex, triplex, casas adosadas, casas modulares, casas prefabricadas y condominios. Los vehículos recreativos (RV), las casas flotantes y las caravanas no son elegibles, incluso si el solicitante ocupó uno de ellos como residencia principal. En circunstancias en las que la propiedad contenga múltiples estructuras residenciales independientes, los fondos del Programa solo podrán destinarse a trabajos elegibles relacionados con la residencia principal.

Cualquier estructura de uso único o mixto ocupada por el propietario que contenga cuatro (4) o más unidades o que se utilice principalmente como negocio, como moteles, posadas o alojamientos *Bed and Breakfast*, o empresas comerciales no son elegibles para el Programa.

3.2.1 Estructuras no elegibles

Los solicitantes que residen en Manville con propiedades que cumplen con la condición indicada a continuación no son elegibles para la asistencia para reparación o elevación de vivienda.

La propiedad se encuentra en un área con riesgo de inundación donde el nivel de agua fue de 5.5' o más durante Ida y/o que se ubica dentro de la zona de Lost Valley de la ciudad con limitaciones de acceso a los servicios de emergencia durante los eventos de inundación. La decisión final sobre los criterios para identificar las propiedades individuales afectadas bajo estos criterios estará a cargo del Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey (NJDEP, por sus siglas en inglés) y de la Oficina de Manejo de Emergencias de Nueva Jersey.

3.3 Actividades elegibles

Para satisfacer las necesidades insatisfechas de recuperación y resiliencia de la vivienda de cada solicitante elegible, el DCA puede incluir una variedad de actividades elegibles del HARP. El DCA concederá las asignaciones necesarias para reparar, reconstruir, adquirir o sustituir la propiedad dañada según las pautas del Programa. También pueden exigirse incentivos para ayudar a los solicitantes a reubicarse si su propiedad se adquiere a través del HARP. En las propiedades ubicadas en un Área Especial con Peligro de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) que la FEMA define como terreno cubierto por aguas pluviales de inundación base o inundación de 100 años (área de terreno con probabilidad aproximada del uno por ciento de inundación que ocurre en un año determinado) o el área de inundación de alto riesgo, designada como Áreas de Reducción del Riesgo de Desastre (DRRA, por sus siglas en inglés) definidas por el DEP, se requerirá la elevación de las propiedades al nivel de inundación del proyecto (DFE).

Los costos elegibles también incluyen la demolición y remoción de la estructura original, si fuera necesario.

Además, pueden proporcionarse fondos para abordar las necesidades de accesibilidad específicas del lugar, las reparaciones de infraestructura, la rehabilitación del lugar, la elevación, la asistencia para el alquiler y las medidas de resiliencia y mitigación.

Las actividades elegibles se enumerarán con más detalle en las pautas del Programa, que estarán disponibles en la página web del DCA.

3.4 Actividades no elegibles

Las actividades no elegibles son las siguientes:

- ▶ Pagos de liquidación hipotecarios: Las instituciones acreedoras no pueden exigir a los prestatarios el uso de sus fondos de seguros para reducir o pagar la hipoteca antes de liberar fondos para obras de reconstrucción.
- ▶ Financiación de segundas residencias.
- ▶ Asistencia a solicitantes que han recibido asistencia federal debido a desastres, pero sin mantener un seguro contra inundaciones en donde se requería.
- ▶ Pagos de compensación.
- ▶ Asistencia para obras de rehabilitación o reconstrucción de vivienda, si (1) el ingreso combinado familiar es mayor que el 120% del AMI o la media nacional; (2) la propiedad se ubicaba en una llanura inundable en el momento del desastre; y (3) el propietario no obtuvo el seguro contra inundaciones para la propiedad dañada, incluso cuando si estar obligado a obtener uno y mantenerlo.

- ▶ Asistencia a solicitantes que residen en comunidades no participantes en el Programa Nacional de Seguro por Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) porque no les está permitido recibir asistencia federal.
- ▶ Asistencia para estructuras ubicadas en aliviadero.
 - Un aliviadero reglamentario comprende el canal de un río u otro curso de agua y las áreas de terreno adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación base sin que aumente acumulativamente la elevación de la superficie del agua más de la permitida. Este es el segmento de la llanura de inundación que, generalmente, llevará el flujo de aguas de inundación durante un evento de inundación y es, por lo general, el área de mayor riesgo para las estructuras en la llanura de inundación. Se prohíbe el uso de asistencia financiera del HUD para obras de rehabilitación y reconstrucción en los aliviaderos.

3.5 Elegibilidad de los solicitantes

Las estructuras y los propietarios elegibles deben cumplir los siguientes criterios:

- ▶ Una de las unidades debe haber sido la residencia principal del solicitante al momento del desastre.
- ▶ El propietario debe haber ocupado una de las unidades en la fecha del desastre y ser titular de la propiedad al presentar la solicitud.
- ▶ La vivienda ocupada por el propietario debe tener daños, como se indican en la Sección 3.11.
- ▶ La vivienda ocupada por el propietario debe estar en una zona MID del HUD o del Estado.

Las unidades no ocupadas por el propietario son elegibles para recibir asistencia del Programa si el propietario se compromete a alquilar todas las unidades de la propiedad de forma asequible para los hogares con LMI según las disposiciones que figuran a continuación.

3.5.1 Presencia legal

El DCA determinará la presencia legal mediante los documentos de respaldo mencionados a lo largo de esta política que también son necesarios para verificar la propiedad y la elegibilidad de ingresos. Los siguientes son algunos de estos documentos:

- ▶ Permiso de conducir de Nueva Jersey o tarjeta de identificación de no conductor de Nueva Jersey.
- ▶ Documentos de la declaración del impuesto federal para 2020 y 2021.
- ▶ Tarjeta de la Seguridad Social o número de identificación fiscal.

El DCA se reserva el derecho a solicitar información adicional si fuera necesario.

3.6 Titularidad

El propietario debe haber ocupado la vivienda en la fecha del desastre y ser titular de la propiedad en el momento de la solicitud. Una persona con poder notarial (POA) del propietario ocupante puede rellenar la solicitud en nombre del solicitante. La vivienda debe haber sido la residencia principal del solicitante en la fecha del desastre. Los acuerdos de propiedad permitidos incluyen tener un título de pleno dominio tradicional, cooperativas y condominios, y la propiedad de una residencia en un terreno arrendado. Las unidades no ocupadas por el propietario (dúplex y tríplex) adosadas a unidades ocupadas por el propietario son elegibles para recibir asistencia en virtud del Programa si el propietario se compromete a alquilar todas las unidades financiadas de forma asequible para los hogares con LMI según los términos y condiciones del Programa.

Las personas con un interés en la propiedad que no sean propietarios/ocupantes no son elegibles.

3.6.1 Verificación de la titularidad

Siempre que sea posible, la titularidad se verificará mediante la búsqueda de títulos en los registros públicos. Si la titularidad no puede verificarse mediante una búsqueda pública de títulos, se pedirá a los solicitantes que aporten los documentos pertinentes.

Documentación aceptable:

- ▶ Registros de impuestos sobre la propiedad de los años 2020 y 2021 o 2022 que demuestren que el solicitante ocupaba la propiedad en la fecha de la tormenta y que es su propietario al presentar la solicitud o,
- ▶ escrituras u otros documentos legales se revisarán caso por caso, o
- ▶ en el caso de los solicitantes que vivan en Unidades de Vivienda Prefabricadas (MHU, por sus siglas en inglés), tanto el contrato de arrendamiento del terreno como la documentación del título o equivalente.

3.7 Otras circunstancias especiales de titularidad

El DCA considerará las circunstancias especiales relacionadas con la titularidad caso por caso. Se han establecido las siguientes políticas especiales para establecer el alcance y elegibilidad de la estructura:

3.7.1 Propietarios que ocupan su vivienda y tienen viviendas de alquiler anexas (dúplex y tríplex)

En el caso de estructuras que contengan una unidad ocupada por el propietario y hasta dos unidades de alquiler (dúplex y tríplex), el propietario puede presentar una solicitud al HARP para la unidad ocupada por el

propietario y para la(s) unidad(es) de alquiler. La elegibilidad y alcance del trabajo se determinarán según el estatus de cada unidad. En tales casos, el solicitante deberá solicitar las reparaciones de las unidades de alquiler a través del Programa y comprometerse a cumplir las condiciones de asequibilidad para inquilinos con ingresos bajos y moderados para todas las unidades de alquiler financiadas y a completar todo el asesoramiento obligatorio en materia de vivienda. Los requisitos de la URA se aplican a las unidades de alquiler, incluidos los requisitos de notificación a los inquilinos existentes y potenciales y la asistencia adecuada para la reubicación de los hogares desplazados. Para obtener más información sobre el proceso de construcción, consulte la Sección 4. Cuando un solicitante vive en un dúplex o triplex y es propietario de todas las unidades, el propietario está obligado a rehabilitar la unidad ocupada por el propietario y la(s) unidad(es) de alquiler anexa(s). La(s) unidad(es) de alquiler anexa(s) también es(son) elegible(s) en virtud del HARP si el solicitante se compromete a alquilar todas las unidades como unidades asequibles a un hogar con LMI durante un periodo de tiempo definido, de conformidad con los periodos de asequibilidad.

3.7.1.1 Periodos de asequibilidad para las unidades de alquiler

Cuando un propietario afectado vive en un dúplex o triplex y es propietario de la unidad ocupada por el propietario y de la(s) unidad(es) de alquiler anexa(s), está obligado a rehabilitar la unidad ocupada por el propietario y la(s) unidad(es) de alquiler anexa(s) de acuerdo con los requisitos de los códigos locales. La(s) unidad(es) de alquiler anexa(s) también es(son) elegible(s) para recibir asistencia en virtud del Programa si el solicitante se compromete a alquilar todas las unidades de alquiler financiadas como asequibles a un hogar con LMI durante un periodo de tiempo definido, de conformidad con el monto de ayuda recibida por unidad, según los periodos de asequibilidad indicados a continuación.

El DCA definirá la asequibilidad según los costos totales de la vivienda, incluyendo los de servicios públicos que sean iguales o inferiores a los alquileres de mercado justo del HUD ([ALQUILERES DEL CUADRAGÉSIMO PERCENTIL](#)) | [USUARIO DEL HUD](#).

NOTA: Si el ingreso bruto ajustado de los arrendatarios es igual al 65% del AMI, el precio del alquiler no puede exceder el 30% de su ingreso mensual.

Monto de asistencia al propietario por unidad de alquiler	Periodo mínimo de asequibilidad en años
Menos de \$15,000	1
\$15,000 a \$50,000	3

El DCA se asegurará de que las restricciones de asequibilidad sean ejecutables y se impongan mediante restricciones registradas en las escrituras, pactos, gravámenes sobre la propiedad, garantías personales, estatutos u otros mecanismos similares.

3.7.1.2 Titularidad y ocupación de dúplex y tríplex

Un solo propietario: Los solicitantes que sean titulares de la unidad de un dúplex que ocupan y que alquilen la(s) otra(s), son elegibles para el Programa. El propietario de la estructura debe ser propietario-ocupante de al menos una unidad. Las estructuras en las que todas las unidades se utilizan con fines de alquiler y el propietario no es ocupante de al menos una unidad, no son elegibles. Los solicitantes elegibles podrán utilizar los fondos para reparar o reconstruir todas las unidades.

Múltiples propietarios: En situaciones en las que haya diferentes propietarios para cada unidad, el DCA evaluará las estructuras caso por caso. Todos los propietarios deben ser solicitantes dispuestos y elegibles.

Inquilinos: Si al presentar la solicitud, las unidades de alquiler dañadas dúplex o tríplex están desocupadas, deberán permanecer desocupadas hasta la finalización de la construcción; de lo contrario, la propiedad no será elegible para recibir asistencia. Se prohíbe a los solicitantes desalojar a los inquilinos existentes para poder solicitar la ayuda. Si el solicitante desalojó a un inquilino para participar en el Programa, no podrá recibir asistencia y será responsable de los daños sufridos por el inquilino desalojado, incluidos los costos de reubicación temporal.

3.7.2 Ejecuciones hipotecarias

Los solicitantes cuyas viviendas hayan sido ejecutadas no son elegibles para la ayuda del Programa; sin embargo, si están en proceso de ejecución hipotecaria, el DCA evaluará esas propiedades para determinar su elegibilidad. Lo siguiente se aplica a aquellos propietarios que se encuentran en proceso de ejecución hipotecaria:

- La hipoteca debería ponerse al día y el solicitante debería haber formalizado un acuerdo de modificación del préstamo y finalizado el período de pago de prueba;
- los solicitantes deben recibir consejería en materia de vivienda; y
- los solicitantes deben demostrar su capacidad para conservar la propiedad de la vivienda durante la realización del proyecto.

3.7.3 Fallecimiento del propietario ocupante

Si el propietario era el titular en la fecha de la tormenta, pero falleció antes de presentar la solicitud y/o del acuerdo de subvención, otra persona que

hubiese ocupado la residencia en la fecha de la tormenta y en posesión legal de la propiedad será elegible para acceder al Programa si, además, cumple los requisitos de elegibilidad.

En caso de fallecimiento de un solicitante tras la adjudicación de la subvención, los herederos son elegibles para recibir el saldo de la subvención para completar el proyecto, pero no tienen obligación de volver a ocupar la vivienda.

3.7.4 Propietarios ocupantes que han vendido sus viviendas

Los solicitantes que hayan vendido sus viviendas dañadas por la tormenta no son elegibles para recibir asistencia del Programa, y la elegibilidad no se transfiere al nuevo propietario.

3.7.5 Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) y Sociedad de Responsabilidad Limitada (SRL)

Cuando la titularidad de la propiedad dañada esté a cargo de una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC) o una Sociedad de Responsabilidad Limitada (SRL), el DCA evaluará y aprobará estas solicitudes caso por caso. La titularidad debe establecerse proporcionando toda la información necesaria, incluyendo, entre otros, el certificado de constitución, las declaraciones fiscales de la empresa o sociedad, el acuerdo operativo y un certificado de vigencia. El acuerdo se formalizará con el propietario y con la SRL como cosolicitante con el compromiso de que el propietario mantenga la residencia principal. Para fines de priorización, los ingresos del residente determinarán la fase aplicable discutida en la Sección 2.

3.7.6 Fideicomiso

Si el título de propiedad se encuentra en un fideicomiso, este debe ser el cosolicitante en la solicitud. Las propiedades depositadas en fideicomiso en beneficio de personas físicas pueden ser elegibles para recibir asistencia siempre y cuando:

- Al menos uno de los ocupantes, en la fecha de la tormenta, era uno de los beneficiarios actuales del fideicomiso o su administrador legal, o
- el administrador legal/otorgante del fideicomiso es el solicitante, en el caso de un fideicomiso activo, residía en la propiedad dañada como residencia principal en la fecha del desastre.

Con el propósito de confirmar la titularidad de la propiedad, el solicitante debe entregar una copia del documento de fideicomiso.

El acuerdo de subvención aplicable debe ser formalizado por el/los fiduciarios(s) a menos que en el fideicomiso se legue la propiedad a un

beneficiario, en cuyo caso este debe formalizar el acuerdo de subvención aplicable.

Los poderes del administrador del fideicomiso deben incluir la capacidad de hacer cambios en la propiedad dañada. Si los poderes del fideicomisario no incluyen esa capacidad, los beneficiarios con participación en la propiedad dañada deben firmar los documentos del acuerdo de subvención junto con el administrador del fideicomiso.

3.8 Ocupación y residencia principal

Los solicitantes deben haber ocupado la propiedad como residencia principal en la fecha de la tormenta (1 de septiembre de 2021). Las segundas residencias, las casas de vacaciones y las propiedades de alquiler no son elegibles para la adjudicación de una subvención del Programa. La verificación de la residencia principal se determina mediante la evaluación de múltiples fuentes de datos y documentos. La verificación preferida es una licencia de conducir de Nueva Jersey o una tarjeta de identificación de no conductor de Nueva Jersey fechada antes de la fecha de la tormenta que muestre la residencia dañada como la dirección del solicitante.

Se tendrá en cuenta la documentación alternativa si no se puede confirmar la residencia principal como se ha indicado anteriormente. Si un solicitante no puede proporcionar la licencia de conducir de Nueva Jersey o la tarjeta de identificación de no conductor, el solicitante debe presentar al menos dos de los siguientes documentos como verificación de la prueba de residencia principal:

- ▶ Registros de la FEMA que demuestren que el solicitante informó a la FEMA que la propiedad era la residencia principal del solicitante en el momento de la tormenta;
- ▶ documentos de la declaración de impuestos federales para 2020 y 2021 que indiquen que la residencia dañada es la residencia principal;
- ▶ tarjeta de registro de votante que muestre el domicilio en la residencia dañada.

3.9 Definición de segunda vivienda

De acuerdo con los requisitos del Aviso consolidado 87 FR 31636, las propiedades que funcionaban como segunda vivienda en la fecha del desastre, o después del mismo, no pueden recibir asistencia para la rehabilitación, reconstrucción, nueva construcción, reemplazo o incentivos. Se define una segunda vivienda como aquella que no es la residencia principal del propietario, de un inquilino o de cualquier ocupante al momento del desastre o al solicitar asistencia del Programa CDBG-DR.

3.10 Verificación de ingresos

Los ingresos se utilizan para clasificar a los hogares como hogares con o sin LMI en función de los límites de ingresos publicados por el HUD. Los ingresos también se utilizan para determinar para qué fase del programa un solicitante reúne los requisitos.

Los ingresos de todos los miembros del hogar se evalúan a la hora de determinar la fase y elegibilidad. Las siguientes personas se consideran miembros del hogar:

- ▶ Todos los miembros adultos del hogar que vivan en la unidad, excepto los ayudantes domiciliarios (con cama adentro) y los adultos de acogida.
- ▶ Todos los niños que vivan en la unidad, excepto los menores de edad de acogida. Se incluyen aquellos en proceso de adopción. Se cuentan los niños que ocupan la unidad al menos el cincuenta por ciento (50%) del tiempo en virtud de un acuerdo de custodia compartida. Se incluyen los niños que van a la escuela en otro lugar, pero que viven en el hogar durante los recesos escolares.
- ▶ Los huéspedes u otras personas que se alojen en la unidad de forma temporal no se consideran como miembros del hogar.

La definición de ingresos utilizada para el Programa es la definición de ingresos anuales según los ingresos brutos ajustados del IRS. Los solicitantes certifican el total de los ingresos familiares en la solicitud. Como prueba de los ingresos familiares, los solicitantes deberán proporcionar los siguientes dos documentos:

- ▶ Formulario de certificación de ingresos firmado (**Apéndice B**) para toda su unidad familiar y;
- ▶ declaración de impuestos federales más reciente de cada miembro de la unidad familiar que declare impuestos.
- ▶ Si no se ha presentado un formulario de impuestos 1040, o si algún miembro de la familia no recibe salario, el Programa documentará esta información.

Tras la verificación, las solicitudes de los solicitantes cuya categoría de ingresos haya cambiado de LMI a no LMI se volverán a evaluar para determinar cuándo se puede tramitar la solicitud basándose en la condición de no LMI. Los solicitantes cuyos ingresos familiares superen los \$250,000 en el momento de la solicitud no son elegibles para el Programa. Se notificará por escrito a los solicitantes de que no son elegibles y se les ofrecerá la oportunidad de apelar la decisión de acuerdo con la política de apelaciones.

En el caso de que un solicitante no pudiese mostrar ingresos en las declaraciones de impuestos entregados, deberá llenar el formulario de certificación de ingreso cero.

Nota: Los límites de ingresos LMI son publicados anualmente por el HUD. Consulte el Apéndice A: Límites de ingresos del HUD para conocer los límites de ingresos más recientes.

3.11 Daños a la propiedad

Los solicitantes deben poder documentar que la propiedad ha sufrido el nivel mínimo de daños que se describe a continuación.

3.11.1 Verificación de daños a la propiedad

La FEMA, la Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos (SBA, por sus siglas en inglés), el NFIP, el Seguro de Propietarios de Vivienda (HOI, por sus siglas en inglés) o una compañía privada de evaluación de daños harán las evaluaciones necesarias para verificar los efectos por daños en la vivienda.

Si la FEMA, SBA, NFIP, HOI o una compañía privada de evaluación de daños no hacen las evaluaciones necesarias, el solicitante tendrá la oportunidad de presentar la documentación como la que se indica a continuación. Si el solicitante no la presenta, se le podría considerar inelegible para la asistencia. Se notificará a los solicitantes por escrito y se les ofrecerá la oportunidad de apelar de acuerdo con la política de apelaciones:

- Propuestas o facturas que evidencien reparaciones o medidas de mitigación relacionadas con la tormenta ejecutadas inmediatamente después del desastre, como se definen más adelante:
 - Las propuestas y facturas están sujetas a las regulaciones del Programa, lo que puede incluir la verificación del contratista y/o el trabajo realizado o propuesto.
 - El trabajo debe estar relacionado con reparaciones en la vivienda o medidas de mitigación de tormentas (tal como compra de pulverizadores de moho, lonas de techo, etc.).
- El Programa puede llevar a cabo una evaluación que incluiría, entre otros, lo siguiente:
 - Contactar a los Gobiernos locales para obtener información específica sobre la propiedad.
 - Fotos de daños por el propietario (preferiblemente con fecha).
 - Informes sobre inundaciones en la misma zona.
- El Programa documentará en el Sistema Sandy para gestión integrada de operaciones de recuperación (SIROMS, por sus siglas en inglés) cómo se determinó y aprobó el efecto de los daños.

3.12 Otros requisitos del seguro contra inundaciones

Requisitos del seguro contra inundaciones para los solicitantes que hayan recibido asistencia previa por un desastre

De acuerdo con la Ley Stafford, los solicitantes que previamente hayan recibido ayuda para la recuperación ante desastres después del 14 de septiembre de 1994 deben obtener y mantener una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y necesaria. El DCA verificará, antes de ejecutar la adjudicación de una subvención, que cualquier solicitante que haya recibido anteriormente ayuda para la recuperación tras un desastre haya mantenido un seguro contra inundaciones, si así se requiere. Se preguntará lo siguiente a los solicitantes como parte de su verificación de elegibilidad:

- ▶ Si la propiedad ha recibido cualquier ayuda relacionada con un evento de inundación que provocó daños a esta propiedad, de cualquier fuente federal por algún desastre previo declarado presidencialmente (ocurrido después del 14 de septiembre de 1994) que requiriera la compra obligatoria de un seguro contra inundaciones de acuerdo con las regulaciones del NFIP.
- ▶ Para qué evento de inundación el solicitante recibió fondos federales.
- ▶ El monto de la asistencia federal que se recibió relacionada con la inundación.
- ▶ Si el solicitante tenía un seguro contra inundaciones en el momento de la tormenta tropical Ida.
- ▶ Si la cobertura del seguro está en vigor.

Si se determina que el solicitante ha recibido anteriormente asistencia federal para la recuperación de desastres y no ha mantenido el seguro contra inundaciones, adecuado y necesario, se considerará que el solicitante no es elegible para el Programa.

Comunidades en la Zona Especial de Peligro de Inundación

La asistencia para la rehabilitación o reconstrucción de una vivienda en SFHA en comunidades que no participan en el NFIP no es elegible con este Programa porque tienen prohibido recibir asistencia federal. Las comunidades que no pueden participar en el programa son:

- ▶ Alpine Borough
- ▶ Audubon Park Borough
- ▶ Englewood Cliffs Borough
- ▶ Fieldsboro Borough
- ▶ Hi-Nella Borough
- ▶ Newfield Borough

Solicitantes por encima del 120% AMI ubicados en SFHA sin seguro contra inundaciones

Según los requisitos del HUD en el Aviso consolidado 87 FR 31636, los solicitantes no son elegibles para la rehabilitación o reconstrucción de una vivienda y, por lo

tanto, no son elegibles para el HARP si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- ▶ Los ingresos familiares combinados son superiores al 120% del AMI o de la media nacional.
- ▶ La propiedad estaba ubicada en una llanura aluvial en la fecha del desastre.
- ▶ El propietario no obtuvo y mantuvo un seguro contra inundaciones para propiedad dañada, incluso cuando el propietario no estaba obligado a obtener y mantener dicho seguro.

4 CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN Y RUTAS

4.1 Evaluación de la ruta inicial

Una vez determinada preliminarmente la elegibilidad, esta sección sirve para proporcionar al solicitante información adicional sobre el Programa y su ruta en el Programa. Los gerentes de construcción del DCA garantizarán el cumplimiento de todas las normativas y pautas estatales, locales y federales hasta la finalización del proyecto.

4.1.1 Ruta 1: Propietario con contrato de construcción existente

En el caso de que un propietario ya tenga un contrato de rehabilitación, el Programa le proporcionará los requisitos contractuales necesarios para participar. Se proporcionará al solicitante un anexo al contrato que deberá firmar con su constructor para recibir la financiación del HARP.

Los propietarios de viviendas son responsables de contratar a contratistas autorizados para llevar a cabo la eliminación y reducción del plomo. El DCA verificará que los contratistas estén debidamente autorizados y ayudará a garantizar que los contratistas realicen el trabajo de conformidad con todas las normas, reglamentos y estatutos aplicables incorporados en el anexo del contrato.

Para agilizar la liberación de los fondos, el propietario deberá proporcionar documentación de los trabajos realizados en el lugar antes de la inspección inicial del terreno. Si bien los costos de reembolso no son elegibles, los solicitantes que ya hayan comenzado las reparaciones en su vivienda dañada por el desastre pueden ser elegibles para recibir créditos por el trabajo realizado como parte del proceso de cálculo de la adjudicación como reducción de la DOB. Los propietarios no pueden actuar como sus propios contratistas generales. Los solicitantes son financieramente responsables de todas y cada una de las mejoras y órdenes de cambio que no estén dentro del alcance aprobado del trabajo.

4.1.2 Ruta 2: El propietario elige a su propio contratista

Los propietarios pueden contratar a constructores registrados y asegurados de su elección para que lleven a cabo la construcción de sus proyectos o ponerse en contacto directamente con distribuidores o vendedores de casas prefabricadas para adquirir su casa de reemplazo. Los propietarios no pueden actuar como sus propios contratistas generales.

Una vez que se haya seleccionado a un contratista y este haya proporcionado un presupuesto para el alcance del trabajo, el Programa verificará que los costos sean necesarios y razonables en comparación con el costo estimado de las reparaciones. Si el presupuesto del contratista está fuera del costo

estimado de las reparaciones, se tomarán medidas adicionales para justificar los costos, el propietario podrá seleccionar un contratista diferente o el propietario pagará los costos superiores a los considerados necesarios y razonables.

Todos los proyectos que reciban ayuda para la elevación y/o reconstrucción deberán utilizar los servicios proporcionados por el DCA para desarrollar el alcance de sus trabajos. El Estado contratará a un grupo de empresas de diseño individuales que prepararán los componentes geotécnicos, de ingeniería, arquitectónicos y/u otros componentes de diseño que se proporcionarán al solicitante antes de que este seleccione a su(s) propio(s) contratista(s). Los solicitantes que estén rehabilitando sus viviendas pueden solicitar el apoyo del DCA para la viabilidad y el diseño. Los solicitantes son financieramente responsables de todas y cada una de las mejoras y órdenes de cambio que no estén dentro del alcance aprobado del trabajo.

Para agilizar la liberación de los fondos, el propietario deberá proporcionar documentación de los trabajos realizados en el lugar antes de la inspección inicial del terreno. Si bien los costos de reembolso no son elegibles, los solicitantes que ya hayan comenzado las reparaciones en su vivienda dañada por el desastre pueden ser elegibles para recibir créditos por el trabajo realizado como parte del proceso de cálculo de la adjudicación como reducción de la DOB.

En el caso de los propietarios que necesiten más asistencia con el proceso de construcción, el Programa puede coordinarse con entidades como la Asociación de Constructores de Nueva Jersey para confeccionar una lista de contratistas para que el propietario pueda seleccionar. El Estado ayudará activamente a los propietarios con la ejecución del contrato, las condiciones de pago, los requisitos de desempeño y la gestión de la construcción hasta la finalización del proyecto y para el cumplimiento de todos los requisitos estatales, locales y federales.

4.1.3 Ruta 3: Adquisición

Esta no es una ruta que un solicitante pueda elegir; el DCA puede ofrecer adquirir la propiedad del solicitante al valor justo de mercado actual solo en el caso de que la rehabilitación y/o elevación de la propiedad no pueda acomodar razonablemente a los ocupantes existentes que puedan formar parte de poblaciones vulnerables como ancianos, personas que necesitan cuidados, personas con discapacidades [mentales, físicas, de desarrollo] y otras según se definen en el Plan de acción o si el costo de rehabilitación de una propiedad no es razonable según determine el Programa. Los solicitantes también pueden optar por incentivos para reubicarse en una zona de menor riesgo. El Estado no ejercerá su poder para adquirir propiedades mediante el

uso del dominio eminente, la adjudicación u otros procesos de adquisición involuntaria.

Las adjudicaciones de adquisición se limitan al valor justo de mercado actual de la propiedad, que se determina en el momento en que el Programa realiza la tasación de una propiedad. Todas las adjudicaciones están sujetas a la Ley Robert T. Stafford, que exige que todos los fondos utilizados para el mismo fin que el de la adjudicación del Programa CDBG-DR se deduzcan como duplicación de beneficios.

4.1.4 Ruta 4: Contratista sin fines de lucro

El DCA propone seleccionar un grupo de organizaciones sin fines de lucro para que se desempeñen como contratistas para obras de rehabilitación de las viviendas de los solicitantes de asistencia al HARP. A continuación, ellos pueden elegir entre el grupo de esos contratistas a los cuales el DCA pagará directamente en nombre del solicitante. Asimismo, el DCA mantendría la supervisión sobre el proyecto de la siguiente manera: verificaciones de elegibilidad, verificación de la DOB, inspecciones de avance de las obras, inspecciones finales y estimaciones de obras de construcción en las propiedades.

4.2 Determinación de daño sustancial

Se define a los “Daños sustanciales” como daños superiores al cincuenta por ciento (50%) del valor de la vivienda antes de la tormenta. Los solicitantes que declararon en su solicitud que su vivienda había sufrido “daños sustanciales” recibirán prioridad durante las Fases II y III. Una vez que las propiedades con daños sustanciales se hayan abordado en la fase correspondiente, en función de la disponibilidad de fondos, las propiedades con daños no sustanciales se abordarán en las fases correspondientes.

Todas las propiedades con daños sustanciales y las propiedades con mejoras sustanciales situadas en la Zona Especial de Peligro de Inundación deben elevarse hasta el nivel de inundación del proyecto definido por el DEP.

Los solicitantes que reciban fondos por “daños no sustanciales” deberán elevar la vivienda en las siguientes circunstancias:

- ▶ Si el solicitante recibe posteriormente una determinación de daños sustanciales por parte de su administrador de llanuras aluviales de la propiedad, o
- ▶ si el Programa determina que la propiedad ha sufrido daños sustanciales (aumentados) mediante una evaluación.

4.2.1 Modificación del estatus de la selección de daños sustanciales

A los solicitantes que declararon daños sustanciales y/o proporcionaron la carta que los acreditaba, pero que, al recibir la financiación, afirman que su vivienda ha sufrido «daños no sustanciales», deben proporcionar una carta de su administrador local de llanuras aluviales que verifique que la estructura no ha sufrido daños sustanciales. Estos solicitantes también pueden pasar a la Fase II o III y se les notificará cuando se disponga de la financiación necesaria para seguir adelante con el proyecto.

5 INSPECCIONES Y REVISIÓN AMBIENTAL

5.1 Inspección inicial del sitio

El propósito de la Inspección inicial del sitio (ISI, por sus siglas en inglés) es confirmar las condiciones existentes del sitio, realizar determinaciones de elegibilidad de la propiedad, establecer la viabilidad y el alcance del proyecto y confirmar las condiciones de daños sustanciales.

La información sobre el solicitante y la propiedad se pondrá a disposición de los inspectores que realicen la visita. Esta sección describe la política que la División utilizará al realizar la ISI y los trabajos relacionados, incluido el desarrollo de estimaciones de costos para el trabajo realizado antes de la ISI y el trabajo restante, la evaluación de la pintura a base de plomo, del asbesto, los peligros del moho y las revisiones medioambientales del Programa realizadas en la propiedad. La ISI y el trabajo relacionado pueden realizarse a lo largo de varias visitas al lugar.

El Programa puede establecer que el monto de daños no vinculados a la tormenta, que abarca el alcance de trabajo propuesto, es excesivo y que el solicitante necesitaría contribuir para el proyecto con fondos externos al Programa para que la propiedad logre los estándares requeridos por el Programa. El DCA revisará esa necesidad caso por caso.

La ISI y los trabajos relacionados se componen de lo siguiente:

1. Los gerentes de construcción realizarán una inspección para determinar el alcance de los trabajos restantes de acuerdo con los protocolos de inspección y las especificaciones del Programa. Esta inspección dará lugar a una determinación de viabilidad, ya sea de reconstrucción, rehabilitación y/o elevación.
2. En el caso del trabajo en el lugar (WIP, por sus siglas en inglés) completada por el solicitante para su uso en la determinación de la DOB, los gerentes de obra determinarán el alcance y la calidad de las reparaciones completadas elegibles. Para verificar el WIP, se pedirá a los propietarios que proporcionen copias de facturas, contratos y/o recibos.
3. Se contratarán inspectores de plomo y/o evaluadores de riesgos con licencia para realizar evaluaciones de los peligros del plomo.
4. Se emplearán contratistas para realizar una revisión medioambiental.
5. El Departamento no utilizará métodos de ensayo destructivos durante el proceso de inspección del lugar para evaluar o determinar los daños causados por las tormentas. La metodología de recuento, medición y observación será utilizada por el evaluador durante la visita al lugar para documentar las condiciones existentes y el alcance del trabajo.

5.2 Revisión medioambiental

5.2.1 Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA)

El objetivo de esta sección es describir el enfoque de cumplimiento de la Ley Nacional de Políticas Medioambientales (NEPA, por sus siglas en inglés) del Programa. El Programa está financiado con fondos del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR) , concedidos al Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA) de Nueva Jersey por el HUD, lo que genera la relevancia de la NEPA.

El proceso de la NEPA consiste en una evaluación de los efectos medioambientales de una acción propuesta por el Gobierno federal y sus alternativas. Existen tres niveles de análisis: Exclusión categórica, Evaluación ambiental (EA) y Declaración de impacto ambiental (EIS).

- ▶ **Exclusión categórica:** Una iniciativa puede ser excluida categóricamente de un análisis medioambiental detallado si una agencia federal ha determinado previamente que la acción no tiene normalmente un impacto medioambiental significativo, y han incluido la acción en una lista de categorías de exclusión en sus reglamentos de aplicación de la NEPA. La lista de actividades identificadas por el HUD como categóricamente excluidas de la revisión detallada de la NEPA puede consultarse en 24 CFR Parte 58.35.
- ▶ **EA: Evaluación ambiental.** El segundo nivel de análisis según la NEPA es una Evaluación ambiental, que se prepara para determinar si una acción federal tendría un efecto significativo sobre el medioambiente. Si la respuesta es negativa, la agencia emite una Declaración de impacto no significativo (FONSI). La FONSI puede incluir medidas paliativas necesarias para mitigar los impactos medioambientales, de modo que sean menos que significativos.
- ▶ **EIS: Declaración de impacto ambiental.** Una EIS es una evaluación más detallada de los posibles efectos medioambientales de la acción propuesta y de las alternativas. Una EIS puede prepararse tras la realización de una EA o, si una agencia federal prevé que una iniciativa puede tener un impacto significativo sobre el medioambiente, puede optar por preparar una EIS sin tener que preparar primero una EA. El documento de decisión para la EIS es un Registro de decisión (ROD), que establece la decisión de la agencia y cómo se incorporaron al proceso de toma de decisiones de la agencia las conclusiones de la EIS, incluida la consideración de alternativas, medidas de mitigación y aportes de la agencia y de las partes interesadas.

5.2.2 Revisiones escalonadas

El DCA ha empleado un enfoque escalonado en el cumplimiento de la NEPA para el Programa. Con un enfoque escalonado, la «acción» se evalúa en varias fases del proceso de desarrollo a medida que se dispone de más información para la evaluación o revisión medioambiental. Este enfoque es coherente con y se detalla en los Procedimientos de revisión medioambiental para entidades que asumen responsabilidades medioambientales del HUD, 24 CFR 58, concretamente 24 CFR 58.15 (Clasificación por niveles) y 24 CFR 58.32 (Agregación de proyectos).

Como primer paso, o Nivel I de revisión, se completará una EA del Programa para los condados MID del HUD y del Estado (Bergen, Essex, Gloucester, Hudson, Hunterdon, Mercer, Middlesex, Morris, Passaic, Somerset, Union y Warren). Se llevarán a cabo revisiones ambientales de Nivel 2 para cada propiedad que se evalúe en el marco del Programa. Las revisiones de Nivel 2 serán llevadas a cabo por un consultor contratado que se seleccionará a través del proceso de contratación del DCA. Las revisiones de Nivel 2 identificarán los lugares con problemas medioambientales específicos que requieran una visita al lugar o consultas adicionales con las agencias y se documentarán en un Registro de Revisión Ambiental (ERR). Las revisiones de Nivel 2 se llevarán a cabo de conformidad con la NEPA y de las normas de aplicación de la NEPA del HUD (24 CFR 58).

Además, las revisiones abordarán el cumplimiento de todas las demás leyes, reglamentos y Órdenes Ejecutivas (EO) federales pertinentes en materia de medioambiente, como la Ley Nacional de Preservación Histórica, las EO 11988: Gestión de llanuras aluviales, la EO 11990: Protección de humedales, y la EO 12898: Justicia medioambiental. También se abordarán las normativas estatales pertinentes y los requisitos para el otorgamiento de permisos, como la Orden Ejecutiva Estatal 215. El NJDEP también coordinará y facilitará cualquier permiso medioambiental necesario. La revisión ambiental puede identificar la necesidad de incorporar medidas de mitigación medioambiental en el ámbito de trabajo de la acción propuesta o de rediseñar la acción para evitar ciertos impactos medioambientales.

Ningún trabajo de reconstrucción, rehabilitación, elevación o mitigación, o reembolso puede comenzar hasta que se hayan completado las revisiones ambientales de Nivel 1 y se haya recibido la Autorización para el Uso de Fondos de Subvención (AUGF), y se haya completado y aprobado la ERR de Nivel 2 para la propiedad en cuestión. Las actividades de construcción deben llevarse a cabo de forma que cumplan plenamente todos los requisitos identificados en la revisión de Nivel 2. Los equipos de construcción y supervisión del DCA garantizarán el cumplimiento.

5.3 Periodo de restricción/suspensión de los trabajos

La «restricción» o «suspensión de las obras» se refiere al periodo de tiempo desde la fecha de solicitud hasta la finalización de la revisión ambiental en el que no se debe realizar ninguna obra en relación con la vivienda. El trabajo realizado durante este periodo puede no ser elegible para su inclusión dentro del WIP o Costo estimado de reparación (ECR, por sus siglas en inglés) y/o puede resultar en que el proyecto no sea elegible para continuar dentro del Programa. Todos los solicitantes están obligados a detener cualquier actividad de reparación, reconstrucción o sustitución en curso si el Programa se los notifica. Si se emite, la orden de suspensión de los trabajos deberá cumplirse hasta que finalice el proceso de revisión ambiental.

Podrán permitirse excepciones a la «suspensión de las obras» en el caso de que un solicitante haya firmado un contrato por escrito con un contratista antes de presentar su solicitud al Programa. En tales casos, se puede permitir al solicitante que continúe con el trabajo descrito en el contrato escrito, tal y como fue descrito y ejecutado antes de la solicitud del propietario al Programa. Sin embargo, en tales casos, el solicitante no podrá firmar nuevos contratos, contratar a más trabajadores, ejecutar órdenes de cambio de los contratos existentes ni comprar materiales después de la solicitud al Programa y antes de la finalización de una revisión ambiental.

El incumplimiento de «suspensión de las obras» o de las excepciones elegibles de esta puede dar lugar a que se considere al solicitante como no elegible para recibir financiación total o parcial del Programa. Los solicitantes deben consultar con el representante del Programa antes de tomar cualquier decisión contractual adicional durante el periodo obligatorio de restricción/suspensión de los trabajos.

Los solicitantes que hayan presentado una solicitud al Programa, pero no se atengan a las pautas anteriores, corren el riesgo de no ser elegibles para recibir financiación.

6 ALCANCE Y VIABILIDAD

La determinación del alcance del proyecto utiliza la información recopilada durante la Inspección inicial del sitio (ISI) para establecer el Costo total del desarrollo (TDC, por sus siglas en inglés). El TDC consta de los costos para facilitar todos los ámbitos de trabajo elegibles para la rehabilitación desde la tormenta. En el TDC se incluye el trabajo realizado en el lugar (WIP) y el alcance elegible del trabajo restante para rehabilitar o reconstruir la vivienda. Esta información se utiliza para desarrollar el Costo estimado de reparación (ECR), determinar la viabilidad del proyecto, para las conversaciones con el solicitante y para calcular la adjudicación del programa.

6.1 Rehabilitación

Las viviendas elegibles para ser consideradas para rehabilitación son aquellas que no se ha determinado que estén sustancialmente dañadas o cuyas reparaciones pendientes no constituyan una mejora sustancial. Si la vivienda está ubicada en una SFHA y fue sustancialmente dañada o el alcance supone hacer mejoras sustanciales, entonces la vivienda debe elevarse hasta el nivel de elevación de inundación del proyecto para ser considerada para obras de rehabilitación.

El DCA puede proporcionar una estimación de los costos de viabilidad y apoyo al diseño para garantizar que la estructura/obra se ajusta a los códigos, normas y ordenanzas de construcción estatales y locales, a las normas de construcción ecológica del HUD, a las normas mínimas de rehabilitación de viviendas y a las normas del Programa. Los detalles de la estimación de los costos de viabilidad pueden consultarse en la Sección 6.5 Costo estimado de la reparación (ECR).

A discreción del DCA y en casos limitados, la rehabilitación también puede tener lugar en estructuras cuyas reparaciones restantes superen el umbral de mejora sustancial.

Si las viviendas no pueden rehabilitarse en su lugar en virtud de las políticas de las agencias existentes y los toques de adjudicación debido a limitaciones legales, de ingeniería o medioambientales, como la obtención de permisos, las condiciones extraordinarias del lugar o la preservación histórica, el Programa podría considerar la reconstrucción o adquisición.

6.2 Elevación

Las propiedades sustancialmente dañadas y mejoradas en la Zona Especial de Peligro de Inundación u otras áreas designadas por el Estado, deben ser elevadas y son elegibles para la asistencia de elevación a través del HARP. Todos los proyectos que reciban ayudas para la elevación deberán utilizar los servicios de diseño e ingeniería proporcionados por el DCA para desarrollar el alcance de los trabajos del proyecto.

Si los fondos del programa lo permiten, se puede ofrecer ayuda para la elevación a otros participantes en el programa que estén interesados en elevar su propiedad. Estas situaciones se revisarán caso por caso.

Todas las propiedades que requieran elevación serán diseñadas de tal manera que el piso habitable más bajo esté elevado hasta la Elevación de inundación de diseño (DFE) determinada por el Departamento de Protección Ambiental, la Elevación base de inundación (BFE) mínima más tres (3) pies, o según lo requiera la jurisdicción local, lo que sea más alto.

El costo de la elevación se incluirá como parte del costo global de la rehabilitación o sustitución de una propiedad. Los costos pueden variar en función de la ubicación, el tamaño de la unidad y la altura a la que haya que elevarla.

6.3 Reconstrucción

Los fondos del programa pueden utilizarse para reconstruir estructuras dañadas o destruidas si se da alguna de estas condiciones:

- ▶ Se declara a la propiedad una pérdida total.
- ▶ Las reparaciones superarían el 50% del costo de la reconstrucción.
- ▶ Las reparaciones superarían el 50% del valor justo de mercado anterior al desastre.

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

6.3.1 Determinación del estado del sitio

6.3.1.1 Condiciones inseguras

Las condiciones inseguras incluyen, pero no se limitan a:

- ▶ Estructuras cuyos muros de carga, columnas u otros componentes de soporte se han visto comprometidos, tal y como ha demostrado un profesional de diseño autorizado;
- ▶ Estructuras que tienen fuertes olores o vapores industriales o químicos; o
- ▶ Estructuras que hayan sido marcadas por el municipio local o la autoridad de bomberos como inseguras para entrar.

6.3.1.2 Estructuras demolidas

Si una estructura ha sido demolida o parcialmente demolida, una estimación de reconstrucción es el único enfoque elegible.

6.3.2 Presupuestos compuestos - Reconstrucción

Las estimaciones de costos se derivan del plano de vivienda modelo estándar del Programa. Estas estimaciones de costos estándar establecerán la base de la cantidad que el solicitante puede recibir para reconstruir la vivienda. Tenga en cuenta que esto no es lo mismo que el costo en que incurriría el solicitante si tuviera que reconstruir su casa actual con los acabados existentes. Son los costos admisibles establecidos por el Programa para reconstruir la vivienda que cumplirán las normas del HUD y los límites de razonabilidad de los costos. Esto puede dar lugar a una casa de menos pies cuadrados y/o acabados de menor calidad que del solicitante antes de la tormenta.

Los planos de planta diseñados por el programa que informan el presupuesto compuesto se estimarán con dos, tres y cuatro dormitorios de tamaño típico. El costo estimado asociado para construir cada modelo será la base de la estimación de reconstrucción utilizada dentro de la fórmula de adjudicación.

6.3.3 Superficie y diseño existentes

Los diseños y estimaciones de reconstrucción se basan en el número de dormitorios y la superficie total elegible identificados en la estimación de reparación o mediante el uso de otros datos que arrojen los pies cuadrados elegibles más exactos de la estructura original.

El diseño tendrá en cuenta el número de habitaciones de la estructura original junto con la distribución del lote para presentar al solicitante una vivienda que cumpla los requisitos del sitio y del Nivel II. El Programa no compensará un aumento del número de habitaciones disponibles para el propietario ni un aumento del número de unidades en el lote.

La estructura de sustitución está diseñada para no exceder la superficie general de la estructura original. El Programa financiará una revisión ambiental de acuerdo con los requisitos del Programa. En caso de que el solicitante intente construir de una manera diferente a la prescrita por el Programa, no podrá recibir la subvención.

6.3.3.1 Reducción del tamaño del diseño

Para los solicitantes que deseen reducir el número de habitaciones en la reconstrucción, la subvención reflejará la cantidad correspondiente al tamaño del modelo estándar. En caso de que el número de habitaciones se reduzca tras la adjudicación, el importe de adjudicación se ajustará en consecuencia mediante una orden de cambio.

6.3.4 Reconstrucción en una nueva dirección

Se prevé que no todos los lotes o sitios serán adecuados para proyectos de rehabilitación o reconstrucción. Durante el proceso de elegibilidad, el estudio de diseño o la autorización ambiental de nivel II, muchos factores pueden hacer que los lotes y las ubicaciones de los terrenos no sean aptos para cumplir las normas del Programa. Algunos ejemplos de esto pueden ser las viviendas situadas en el cauce de alivio, graves limitaciones del terreno y la presencia de materiales tóxicos. En estos casos, el Programa puede considerar al solicitante para la elegibilidad bajo la Sección 4.1.3 Ruta 3: Adquisición.

6.4 Estimación de costos

6.4.1 Software de estimación de costos

El asesor de daños utilizará un software de estimación de costos de construcción para elaborar una estimación de la reparación, sustitución y/o mitigación de la estructura de la vivienda para cumplir los requisitos del Programa. El informe de campo se examina, corrige y revisa según sea necesario para elaborar la versión final de la ECR. La estimación, las fotografías y la documentación requerida se cargan en las bases de datos del HARP.

En caso de que no se disponga de datos de costos en el software de estimación de costos para partidas específicas, el asesor de daños podrá utilizar datos de costos de otros datos de cálculo de costos de construcción disponibles para la partida.

6.4.2 Costos no elegibles

Los costos incurridos por los conceptos que se enumeran a continuación no son elegibles. Los costos que queden fuera del alcance de trabajo del CDBG-DR no son elegibles para el Programa. Cualquier mejora en los materiales o en el alcance del trabajo deberá ser pagada de su bolsillo por el propietario y directamente al contratista. Los fondos del Programa CDBG-DR no se enviarán hasta que se hayan pagado todos los gastos no elegibles. Los siguientes son algunos de los artículos y actividades no elegibles:

- ▶ Mejoras
- ▶ Edificios anexos (cobertizos, etc.)
- ▶ Paisajismo y pavimentación decorativos
- ▶ Sistemas de riego exterior
- ▶ Piscinas y jacuzzis
- ▶ Paneles solares
- ▶ Cercas
- ▶ Sistemas de seguridad

- ▶ Adiciones posteriores a la tormenta (habitaciones añadidas a la estructura original anterior a la tormenta).
- ▶ Duchas al aire libre
- ▶ Chimeneas al aire libre
- ▶ Compra de herramientas y equipos
- ▶ Reparación o sustitución de estructuras independientes como cobertizos, piscinas, muelles o rampas para embarcaciones (las mamparas solo se incluirán cuando lo exijan los códigos locales).
- ▶ Sustitución de elementos especiales, adornos y elementos de diseño que superen los requisitos básicos de habitabilidad y las características de las viviendas de grado estándar, como paneles solares, claraboyas, revestimientos y paneles de madera, jacuzzis, canaletas de cobre y tejados (estos elementos pueden repararse si suponen un peligro para la salud o la seguridad o sustituirse por el material de calidad estándar del Programa).
- ▶ Sustitución de lavadoras y/o secadoras de ropa.
- ▶ Sustitución de unidades de aire acondicionado de ventana.
- ▶ Cualquier mejora o reparación de productos que supere las normas mínimas de calidad del programa.
- ▶ Cualquier elemento adicional que el Programa considere que no contribuye a los aspectos de habitabilidad o vida/seguridad de la vivienda.

6.5 Costo estimado de la reparación (ECR)

El ECR se desarrollará utilizando un software de estimación de construcción establecido con precios adaptados a los costos de construcción típicos de la región de Nueva Jersey y contendrá los costos de los elementos que se observe fácilmente que necesitan reparaciones. El ECR incluirá una estimación de los costos asociados a:

1. Reparación o reconstrucción de la residencia que cumpla las normas del programa y los códigos de construcción locales, estatales y/o federales aplicables, incluidos los requisitos para tormentas de viento, y
2. Esfuerzos de mitigación y elevación para reducir el impacto de futuras tormentas en la vivienda, cuando proceda.

El ECR contendrá una lista detallada de las reparaciones elegibles y las unidades de medida y cantidades asociadas. Las actividades de construcción elegibles, la mitigación medioambiental necesaria (según se requiera), los costos de elevación (según se requiera), las características de accesibilidad elegibles y las normas mínimas de calidad de la vivienda requeridas por el Programa se detallarán en el ECR. Los precios estándar de la industria se utilizan para asignar un valor a cada partida incluida en el Alcance del trabajo.

Si el solicitante considera que se han omitido del ECR los costos elegibles, razonables o necesarios del Programa, puede pedir que el Gerente de Construcción revise el ECR del Programa en la Reunión de Alcance Inicial. Los solicitantes estarían obligados a proporcionar documentación de apoyo a la impugnación del alcance de trabajo. Cuando finalice la revisión, el Gerente de Construcción determinará si la documentación proporcionada era aceptable. Si se justifica, el ECR se ajustará para reflejar el nuevo alcance de las obras. Es posible que el Programa no ajuste los precios de las estimaciones originales, pero puede considerar hacerlo sobre las cantidades o agregar el alcance de trabajo omitido.

El Gerente de Construcción será responsable de contactar al propietario para discutir los resultados de la revisión.

6.6 Trabajo realizado en el lugar (WIP)

El WIP se refiere a las actividades de reparación que ya se llevaron a cabo por parte del propietario y que se establecen durante la inspección inicial del sitio. No se permite el reembolso de los gastos previos a la adjudicación. Sin embargo, esas reparaciones hechas antes de la inspección inicial del sitio se tomarán en cuenta para reducir el impacto de la DOB. Se finalizará la evaluación del WIP mediante facturas, pruebas de pago y otros documentos relacionados, según lo determine el Programa. Con base en el cuestionario de la DOB que se obtuvo en el proceso de admisión, el personal del Programa identificará, revisará y analizará todos los documentos presentados para el análisis del WIP. Al finalizar la revisión, el personal del Programa se pondrá en contacto con el solicitante para discutir los resultados del análisis del WIP. Si el solicitante no tiene ninguna DOB que reportar, no habrá necesidad de documentar las reparaciones ya hechas.

Los costos por reparaciones ya hechas y que correspondan a la tormenta tropical Ida, y que se sometan a la revisión del WIP, deben ser:

- ▶ Elegibles para el Programa,
- ▶ razonables y necesarios,
- ▶ corresponder a reparaciones perdurables, y/o
- ▶ posteriores al paso de Ida y, por lo tanto, causadas por la tormenta.

Si se establece que existen fondos por DOB que no se destinaron a obras elegibles del Programa como compensación de la DOB, deberán orientarse a la financiación del proyecto de construcción como fondos no contabilizados como NPF.

Si hubiese un contrato vigente para la construcción, el personal del Programa determinará el valor restante del contrato en el momento de la inspección inicial del sitio (ISI). El Programa determinará el valor del trabajo contractual finalizado y validará los fondos pagados al contratista. El valor del trabajo realizado se considerará como compensación de la DOB. Para los trabajos restantes, será necesaria una adenda al contrato a fin de recibir la financiación del Programa.

6.7 Servicios de diseño

El DCA contratará a un grupo de empresas de diseño individuales que prepararán alguno o todos los componentes geotécnicos, de ingeniería, arquitectónicos y/u otros componentes de diseño que se proporcionarán al solicitante por la ruta elegida. Todos los proyectos que reciban ayuda para la elevación y/o reconstrucción deberán utilizar los servicios proporcionados por el DCA para desarrollar el alcance de sus trabajos, a menos que ya se hayan contratado servicios de diseño. Los planos de diseño y/o los alcances de las reparaciones se crean para cumplir con los requisitos de zonificación/permisos municipales y de construcción/reconstrucción del HARP.

Una vez finalizados, los diseños se entregarán al propietario para su revisión y aceptación. El Programa trabajará para proporcionar un diseño aceptable para el solicitante dentro de las directrices del Programa, sin embargo, el programa es voluntario y un solicitante que opte por no aceptar el diseño del Programa puede no ser elegible para recibir más ayuda.

Si ya se han contratado servicios de diseño, el solicitante deberá proporcionar toda la información pertinente que permita al Programa determinar en qué medida se han contratado y utilizado dichos servicios. La información pertinente podrá presentarse en forma de facturas, pagos, planos, etc. Cada servicio de diseño elegible podrá facturarse sin precio estándar de asignación hasta un total combinado de quince mil (\$15,000), siempre que los costos y servicios sean necesarios y razonables. El Programa tomará una decisión final en cuanto a la elegibilidad de estos servicios y si la empresa de diseño del solicitante es elegible para la financiación del programa, si está completa, para la compensación de la duplicación de beneficios. Por ejemplo:

- ▶ Elegible: El solicitante ha gastado fondos en el diseño y ha recibido los planos preliminares.
- ▶ Inelegible: El solicitante no ha incurrido en ningún gasto y no ha recibido ningún diseño.

Los servicios de diseño se contabilizarán en todos los Alcances del trabajo aplicables como una partida estándar. Una vez obtenida la autorización medioambiental, se podrán proporcionar fondos para los trabajos de diseño realizados en la fecha de la solicitud o con posterioridad a la misma y antes de la autorización medioambiental, incluso cuando dichos trabajos no sean imputables a un contrato de construcción ejecutado antes de la presentación de la solicitud.

Los planes de rehabilitación y reconstrucción se adaptarán a la propiedad para reducir la posibilidad de que el proyecto se encuentre con la necesidad de solicitar una varianza a la autoridad encargada de conceder los permisos. La autoridad reguladora local y los requisitos asociados sustituyen a los requisitos del Programa en los casos en los que el requisito del Programa sea menos estricto.

Los solicitantes que estén rehabilitando sus viviendas pueden solicitar el apoyo del DCA para la viabilidad y el diseño.

6.7.1 Restricciones

El DCA está prestando servicios de diseño en un esfuerzo por agilizar el proceso de recuperación y garantizar que el diseño de la estructura y/o el sitio cumplan con todas las normativas y requisitos aplicables. Los servicios de diseño *no* se prestan para que el solicitante pueda reconfigurar la vivienda o realizar cambios estructurales o de distribución sustanciales y, por lo general, las empresas de diseño tienen prohibido incorporar este tipo de elementos.

6.8 Normas de construcción

El DCA o su(s) agente(s) preparará(n) el diseño y el alcance de los trabajos, lo que ayudará a estandarizar los costos y a garantizar que los proyectos cumplan los objetivos deseados de resiliencia y eficiencia energética. El DCA establecerá normas de construcción, limitaciones y actividades de recuperación y mitigación exhaustivas elegibles, que servirán como mecanismo para establecer la ayuda máxima que un solicitante puede recibir a través del programa. Es posible que se requieran excepciones a estas normas y a los gastos elegibles. Puede encontrar más detalles sobre las normas de construcción en el sitio web del DCA

<https://www.nj.gov/dca/ddrml/>.

6.8.1 Resiliencia y mitigación

El Programa incorporará medidas de mitigación en la mayor medida posible al llevar a cabo proyectos de rehabilitación y reconstrucción. Siempre que sea factible, los proyectos incorporarán las medidas necesarias y razonables para resistir los impactos climáticos actuales y futuros. Consulte la Sección 6.9.2 Requisitos de construcción ecológica y la sección 6.2 Elevación.

6.8.2 Requisitos de construcción ecológica

Todas las propiedades financiadas por el Programa deben cumplir con los estándares de construcción ecológica del HUD como lo requieren los Avisos del Registro Federal en 87 FR 31636 y sus enmiendas posteriores. Para cumplir estos requisitos, el Estado documentará el uso del estándar de construcción ecológica aplicable en cada expediente del proyecto.

6.8.2.1 Reconstrucción y mejora sustancial

Para los proyectos de reconstrucción y rehabilitación de viviendas sustancialmente dañadas, la vivienda debe cumplir las normas de construcción ecológica y resistente detalladas en 87 FR 31636. El Programa ha adoptado la Norma Nacional de Construcción Ecológica ICC-700 y Energy Star como base para cumplir la norma de Construcción ecológica y resistente. En caso de que se elija una norma diferente,

podrá ser analizada por el Programa para determinar si es admisible como sustituto.

6.8.2.2 Rehabilitación

Todas las viviendas que no hayan sufrido daños sustanciales rehabilitadas a través del Programa cumplirán los requisitos de la Lista de verificación de adaptación de construcciones ecológicas del HUD en la medida aplicable a los trabajos de rehabilitación realizados.

6.8.3 Accesibilidad

La asistencia para mejoras de accesibilidad para solicitantes o miembros del hogar discapacitados está disponible a petición del solicitante, del miembro del hogar discapacitado o de un miembro de la familia o representante legal de un miembro de la familia discapacitado. Cualquier característica de accesibilidad que estuviera presente en la vivienda de una persona discapacitada y que haya sido destruido o dañado por las aguas de la inundación se evaluará para su sustitución. Los elementos especiales de accesibilidad que pueden incluirse en el alcance del trabajo o del diseño incluyen, entre otros, los siguientes:

- ▶ Rampas
- ▶ Ascensores
- ▶ Duchas accesibles para sillas de ruedas.

Estos componentes y costos adicionales pueden incluirse con la documentación o las pruebas adecuadas que respalden la necesidad del solicitante. Los costos se determinarán utilizando software de estimación estándar de la industria o se realizará otra forma de revisión de la razonabilidad de los costos si los componentes no pueden evaluarse dentro de la plataforma de software. Esta evaluación de la razonabilidad de los costos puede realizarse utilizando una plataforma de estimación alternativa o a través de las respuestas a licitaciones.

6.8.4 Selección del acabado

Los solicitantes deben proporcionar al contratista todas y cada una de las selecciones de accesorios y acabados. Los retrasos en la selección de accesorios y/o acabados no deben poner en peligro la finalización a tiempo del proyecto y la financiación asociada. Se anima al solicitante a seleccionar artículos fácilmente disponibles para evitar retrasos.

El solicitante dispondrá de un tiempo razonable para revisar los materiales y hacer la selección final. A los solicitantes que no realicen una selección final del plan y/o del acabado en un plazo razonable, según el criterio del DCA, se les enviará una carta administrativa de baja de quince (15) días.

6.8.5 Mejoras

Se desaconseja a los solicitantes mejorar los materiales, electrodomésticos y acabados. Sin embargo, si el solicitante decide modificar o desviarse de los diseños del Programa o del alcance del trabajo, deberá utilizar sus propios fondos personales para hacerlo. Consulte la sección 7.2 Responsabilidad del solicitante de aportar fondos ajenos al Programa (NPF). El costo de estas mejoras debe correr a cargo del propietario de la vivienda. El Programa no asignará fondos para el pago de ninguna mejora.

En caso de que un solicitante decida desviarse o modificar el diseño y/o el alcance de los elementos de trabajo, las modificaciones solo se permitirán para aquellos elementos que tengan un impacto mínimo en la superficie del edificio y no violen el plano o la envolvente del edificio, como suelos, molduras, azulejos de pared, ventanas, puertas, armarios, herrajes, encimeras, pintura, accesorios de plomería e iluminación, duchas construidas in situ, tejas del tejado, clasificación SEER de HVAC y electrodomésticos. Además, en caso de que un artículo se retrase, se anima al solicitante a seleccionar una alternativa disponible y de costo comparable.

La cantidad que el Programa desembolsará, independientemente del aumento del nivel de acabado o de la complejidad de la mano de obra, será únicamente la cantidad elegible del Programa para el elemento correspondiente. Por ejemplo, si el solicitante encarga al contratista la instalación de encimeras de mármol, el Programa solo financiará el importe equivalente al de una encimera laminada. Los solicitantes son totalmente responsables desde el punto de vista financiero del importe neto de la mejora.

6.9 Viviendas prefabricadas

6.9.1 Definición de la estructura

Una unidad de vivienda prefabricada (MHU) es una estructura transportable en una o más secciones. En el modo de transporte, la casa tiene ocho (8) pies o más de anchura y cuarenta (40) pies o más de longitud. Tiene al menos trescientos veinte (320) pies cuadrados, está construida sobre un chasis permanente y está diseñada para utilizarse como vivienda con o sin cimientos permanentes cuando está conectada a los servicios públicos requeridos. La MHU también incluye sistemas de plomería, calefacción, aire acondicionado y electricidad. La estructura debe estar diseñada para ser ocupada como residencia principal por un solo grupo familiar.

La viabilidad por defecto para todos los proyectos de MHU será la reconstrucción en el sitio actual (en vez de la rehabilitación o el traslado a un sitio alternativo), a menos que el programa determine que un proceso diferente es más rentable o necesario. La reconstrucción de una MHU

consistirá en la retirada y eliminación de la MHU existente y la sustitución de la antigua MHU por una de nueva fabricación o de segunda mano que cumpla las normas del Programa en cuanto a calidad, eficiencia energética y capacidad de servicio.

6.9.2 Requisitos específicos de la estructura

Si el programa aprueba la rehabilitación, se llevará a cabo una evaluación del peligro del plomo de unidades construidas antes de 1978, y entonces deberán seguirse todas las normativas federales sobre pintura a base de plomo descritas en la política del programa.

Todas las nuevas MHU de sustitución deberán cumplir las normas federales de construcción y los electrodomésticos deberán cumplir los requisitos de Energy Star.

Si se determina que la sustitución de una MHU está prohibida, entonces la viabilidad se clasificará como rehabilitación, o el solicitante podrá optar por reubicarse en una zona de bajo riesgo. Se requeriría una nueva Evaluación ambiental de Nivel II para la parcela alternativa.

En el caso de las reconstrucciones, la nueva unidad de sustitución se instalará de acuerdo con la altura de montaje estándar de cuatro (4) a seis (6) pies, a menos que la unidad se encuentre en una zona inundable, donde puede ser necesaria una elevación adicional. Cualquier unidad que requiera una elevación superior a seis (6) pies necesitará una cimentación más tradicional (es decir, un sistema de cimentación de pilotes o de unidades de mampostería de hormigón). La viabilidad de la reconstrucción requerirá la eliminación adecuada evidenciada por un Manifiesto de eliminación de asbesto.

La determinación de los daños basada en el programa también se realizará en cada proyecto de MHU. Esta determinación es la base para clasificar una MHU como sustancialmente dañada o no sustancialmente dañada.

6.9.3 Costo del proyecto:

El costo total del desarrollo para las sustituciones se desarrollará utilizando los precios unitarios de las MHU desarrollados por el Programa en función del número de habitaciones de la unidad dañada.

Para el costo total del desarrollo para las rehabilitaciones, el alcance del trabajo se desarrollará utilizando las normas de construcción del programa y los precios estandarizados y no podrá exceder los límites de precios de reemplazo establecidos anteriormente.

El precio de una plataforma de estacionamiento no es un costo admisible, ya que se considera una mejora del terreno no atribuible a la propia MHU.

Los fondos de subvención desembolsados se limitarán al menor de los precios estandarizados determinados por el Programa o al subtotal de las facturas presentadas por el solicitante.

6.10 Unidades en cooperativas y condominios

Las unidades ocupadas por sus propietarios en propiedades de unidades múltiples, como las unidades de cooperativas y condominios, son elegibles para el Programa. Los solicitantes necesitarán la aprobación de la asociación o cooperativa de condominios para el plan de construcción y la asociación o cooperativa debe proporcionar información sobre el seguro antes de que se pueda asignar una subvención.

7 ADJUDICACIÓN

7.1 Determinación y cálculo de la adjudicación

7.1.1 Adjudicación

Las adjudicaciones se determinarán basándose en el alcance necesario y razonable del trabajo y el costo de los materiales. Para los proyectos de elevación y reconstrucción, el DCA o su(s) agente(s) preparará(n) el diseño y el alcance de los trabajos, lo que ayudará a limitar y estandarizar los costos y a garantizar que los proyectos cumplan los objetivos deseados de resiliencia y eficiencia energética.

Nota: En el Apéndice C encontrará un ejemplo del cálculo de la adjudicación.

7.1.2 Asistencia máxima

El monto máximo de adjudicación para viviendas compuestas por una unidad es de \$300,000. El DCA considerará excepciones a los montos máximos de adjudicación cuando sea necesario y en cumplimiento de la normativa federal.

Para las unidades dúplex y tríplex ocupadas por sus propietarios, el programa puede proporcionar \$50,000 adicionales por cada unidad, lo que da como resultado una adjudicación máxima global del programa de \$350,000 para un dúplex y \$400,000 para un tríplex.

7.1.3 Duplicación de beneficios (DOB)

Los solicitantes deben informar toda la asistencia que se les haya concedido o a la que dispongan para reparar/reconstruir sus viviendas procedentes de terceras fuentes, como seguros contra inundaciones y de propietarios, aumento del costo de cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés), ayudas de la FEMA, préstamos de la SBA y cualquier asistencia de otras fuentes gubernamentales o privadas sin fines de lucro. Para conocer la política y los procedimientos adicionales relativos a la duplicación de beneficios en el marco del Programa, consulte el apartado 2.10.1 Política de duplicación de beneficios. Los fondos recibidos de estas fuentes para reparar o reconstruir la vivienda dañada deben tenerse en cuenta a la hora de determinar el importe de la subvención. Los fondos recibidos de estas fuentes para otros fines, como el alojamiento temporal y la reposición del contenido del hogar, no se consideran DOB. Los fondos personales o las hipotecas privadas utilizados para reparar la vivienda dañada no se tienen en cuenta en el cálculo de la DOB.

Los fondos utilizados para un fin diferente pero elegible podrán excluirse del cálculo final de la subvención. En algunos casos, los fondos proporcionados para el mismo propósito general que los fondos del Programa del CDBG-DR

habrán sido utilizados por el solicitante para un propósito elegible específico diferente. En estas circunstancias, si el solicitante puede documentar que los fondos recibidos se utilizaron para un fin diferente y elegible, entonces los fondos no se consideran duplicados. Si se determina que los fondos se han gastado después del momento de la solicitud, aún se requerirán fondos para satisfacer las fuentes de DOB del propietario para el Programa.

Los fondos de los que un solicitante no tiene el control legal cuando los recibe, y que se utilizan para un fin no duplicado, no se consideran DOB. Por ejemplo, si el contrato hipotecario de un propietario exige que cualquier producto del seguro se aplique a reducir el saldo del gravamen, entonces el banco/titular de la hipoteca (no el propietario) tiene el control legal sobre esos fondos. En el caso de fondos retenidos por un banco, una hipoteca o una compañía de seguros hasta que comience la rehabilitación o la reconstrucción, los fondos se tendrán en cuenta en el cálculo de la DOB. Los solicitantes deben comprometerse a subrogar (comprometer al Estado) cualquier pago futuro que puedan recibir después de que se determine el importe de la subvención procedente de fuentes que representen una DOB potencial. El acuerdo de subrogación, incluido como anexo en el acuerdo de subvención, exige al propietario que notifique al Estado si recibe fondos adicionales y que ayude al Estado a recaudar cualquier cantidad que se le deba de estas fuentes.

Nota: En el Apéndice D encontrará un ejemplo del cuestionario de DOB.

7.1.3.1 Préstamos de la Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos

Es posible que los solicitantes tengan un préstamo de la Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos (SBA) u otra entidad que esté garantizado y subvencionado por el Gobierno. Las personas o empresas que se recuperan de un desastre pueden obtener préstamos subvencionados para viviendas, bienes personales, reubicación y negocios. El programa revisará el estado de los préstamos subvencionados obtenidos por el solicitante durante el proceso de análisis de DOB.

El programa procederá a recopilar información sobre préstamos subvencionados, incluso información de la SBA, proporcionada por el solicitante. Además, el programa tiene datos proporcionados por la SBA para verificar todos los montos aprobados para los préstamos de la SBA. El programa recopilará información específica de la SBA que desglosa los montos de préstamos aprobados por la SBA en las diferentes categorías de asistencia (por ejemplo, bienes raíces, bienes personales, vehículos, etc.).

Préstamos de la SBA declinados

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

El programa solicitará documentación para el préstamo declinado solo si la información recibida del tercero (base de datos de la SBA) indica que el solicitante recibió una oferta para el préstamo subvencionado y el programa no puede determinar a partir de esa información disponible que el solicitante declinó el préstamo.

Préstamos cancelados

Los préstamos cancelados son préstamos (o partes de préstamos) que fueron aceptados inicialmente, pero que por diversas razones fueron cancelados (entre esas razones pueden figurar la expiración de las condiciones de compromiso del préstamo, el retiro del préstamo, el hecho de que no se haya desembolsado la totalidad o una parte del préstamo y que ya no esté a disposición del solicitante o que la cancelación haya sido solicitada por el prestatario). El DCA verificará que se cancele cualquier parte no desembolsada de un préstamo subvencionado aceptado a través de la base de datos de la SBA. Sin una verificación de la base de datos de la SBA, toda parte aprobada pero no desembolsada de un préstamo subvencionado debe incluirse 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 hayan efectuado desembolsos parciales antes de la cancelación del préstamo, los fondos desembolsados se tratarán como fondos desembolsados para los préstamos activos que se indican a continuación.

Préstamos activos con fondos desembolsados y no desembolsados

Durante el análisis de DOB, el programa considerará los préstamos subvencionados activos como una duplicación. Sin embargo, los importes de préstamos aceptados, pero no desembolsados no se considerarán una DOB, siempre y cuando la parte no desembolsada 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, toda parte aprobada pero no desembolsada de un préstamo subvencionado debe incluirse en el cálculo de DOB de la asistencia total. Además, los montos de los préstamos desembolsados se considerarán no duplicados siempre que los fondos:

- ▶ Se proporcionen para un propósito diferente; o que
- ▶ se proporcionen para el mismo propósito que las actividades del Programa, pero para un uso diferente y permitido.

7.2 Responsabilidad del solicitante de aportar fondos ajenos al Programa (NPF)

Los fondos ajenos al Programa (NPF, por sus siglas en inglés) constituyen una estimación de los fondos de los propietarios que se requieren para completar el proyecto y que se utiliza en el cálculo de la subvención. Este cálculo incluirá todas y cada una de las mejoras no elegibles que se financien con fondos propios del propietario y con fondos de DOB recibidos, pero no utilizados en el proyecto a partir de la inspección inicial del sitio.

Los solicitantes deberán presentar pruebas de la disponibilidad de fondos, acreditadas por un banco, prestamista u otra institución financiera reconocida en el sector, de la que procederá la financiación. Los siguientes son algunos ejemplos de documentación que será suficiente:

- ▶ Extracto actual de la cuenta corriente o de ahorros.
- ▶ Extracto actual de la cuenta de jubilación.

7.2.1 Financiación adicional

Los solicitantes que necesiten obtener financiación adicional pueden buscar ayuda en otras fuentes privadas. Estos fondos se considerarán NPF y no requerirán la subrogación al Programa.

7.2.2 Solicitantes sin necesidad insatisfecha

Los solicitantes que no tengan necesidades insatisfechas descubiertas a través del proceso de elegibilidad no serán elegibles para el programa.

7.3 Obligaciones del propietario

Los beneficiarios de los fondos deben firmar un acuerdo de subvención que exige al propietario:

- ▶ Permitir el acceso al lugar a los representantes autorizados del Programa, del Departamento de Protección Ambiental (DEP) y a los constructores autorizados.
- ▶ Propiedades situadas en la SFHA o zona de alto riesgo de inundación definida por el DEP deben mantener un seguro contra inundaciones durante todo el proceso de reparación/reconstrucción y a perpetuidad durante toda la vida de la propiedad, incluyendo la notificación de este requisito a los propietarios posteriores mediante la inscripción de un gravamen en los registros de la propiedad del condado.

- ▶ Elevar la vivienda, cuando sea necesario.
- ▶ Completar toda la construcción, incluida la elevación cuando sea necesario, a menos que el DCA conceda una prórroga por escrito.
- ▶ Firmar una Declaración de convenios y restricciones y/o un acuerdo hipotecario para dúplex y tríplex.
- ▶ Firmar el Reconocimiento de fondos suficientes, donde el solicitante reconoce que dispone de fondos personales suficientes para completar todas las actividades de construcción.
- ▶ Ocupar la vivienda dañada una vez finalizada la rehabilitación o reconstrucción.

7.4 Acuerdos necesarios para dúplex y tríplex

Los propietarios que participen en el programa HARP y que tengan unidades de alquiler en dúplex y tríplex deberán firmar un acuerdo de subvención para propietarios. Este documento garantiza que las unidades de alquiler que reciben ayuda con la financiación del HARP mantengan los requisitos de asequibilidad detallados en la Sección 7.5. Si el propietario decide que desea vender la propiedad o alquilar las unidades a precio de mercado, deberá devolver una parte prorrateada de la inversión realizada en la propiedad. El importe de recaptura es determinado por la cantidad de fondos invertidos inicialmente en la propiedad y el correspondiente requisito de asequibilidad. Estos requisitos se enumeran en el cuadro siguiente.

7.5 Dúplex y tríplex

Todos los propietarios asistidos que posean unidades de alquiler en un dúplex o un tríplex deberán seguir las disposiciones de recaptura durante el periodo de asequibilidad.

1. El propietario debe suscribir un acuerdo de subvención para propietarios que detalle los requisitos de recaptura.
2. El DCA registrará un gravamen sobre la propiedad que garantice la asequibilidad de las unidades subvencionadas hasta la expiración del periodo de asequibilidad.
3. El propietario puede vender la vivienda en cualquier momento durante el periodo de asequibilidad, a cualquier comprador dispuesto, al precio de mercado.
4. En el caso de venta voluntaria o no durante el cumplimiento del requisito de asequibilidad o si el propietario valorizara las unidades de vivienda a tasas de mercado, se reembolsarán los fondos de subvención al DCA sobre una base prorrateada, que incluirá una porción condonada por año después del primer año. Si los requisitos de asequibilidad no se pueden cumplir durante el primer año, se adeudará el 100% del monto de

subvención al DCA. En el cuadro siguiente se detallan los plazos que regirán para todos los dúplex y tríplex asistidos:

Rehabilitación de viviendas existentes por unidad de fondos del CDBG-DR	Periodo mínimo de asequibilidad en años (tras la ocupación inicial)
Menos de \$15,000	1
\$15,000-\$50,000	3

Los propietarios devolverán un porcentaje igual de la inversión en la propiedad si no cumplen los requisitos de asequibilidad.

7.6 Ejecución de la subvención

7.6.1 Aprobaciones

Tras la determinación final de la adjudicación del HARP, el representante del programa transferirá al DCA todos los documentos necesarios para la firma de la subvención, junto con una lista de verificación de cierre de lo que se ha obtenido y lo que queda pendiente para su revisión. El DCA verificará la integridad y el cumplimiento de los requisitos del programa.

7.6.2 Acuerdo de subvención

Una vez completado el proceso de solicitud, y antes de ejecutar la adjudicación de la subvención, así como otros documentos auxiliares que requieran registrarse en la Secretaría del Condado, los solicitantes deberán firmar los acuerdos de subvención en presencia de un representante autorizado del Programa y de un notario público. Los solicitantes deben firmar el Acuerdo de subvención antes de que se les entreguen los fondos de la subvención. En la ejecución del Acuerdo de subvención, se firman los documentos legales que obligan a entregar los fondos al propietario.

El Acuerdo de subvención exige que el propietario certifique que comprende y acepta todos los términos del acuerdo de subvención, incluidas las siguientes disposiciones:

1. Cálculo de la subvención, en el que se explica cómo se trataron otros recursos determinados como DOB y cómo se calculó la subvención. La adjudicación se calcula utilizando el ECR para cualquier reparación o reconstrucción completada y el SOW para los costos de reparación o reconstrucción necesarios para completar el proyecto del solicitante.
2. Requisitos del seguro, que informa al propietario del requisito de obtener y mantener un seguro de múltiples riesgos y/o contra inundaciones y de traspasar esa obligación a los propietarios posteriores.

3. Acuerdo de subrogación y/o cesión, en el que el propietario acepta que cualquier fondo adicional que pueda recibir de posibles fuentes de DOB puede pertenecer al Programa y confirma su obligación de notificar inmediatamente al Programa si recibe dichos fondos.
4. Declaración de convenios y restricciones para garantizar la integridad del proyecto y que cumple un objetivo nacional.
5. Restricción de la escritura, cuando proceda, que exija a todos los propietarios de la propiedad mantener el seguro contra inundaciones de la FEMA durante toda la vida de la propiedad.
6. Confirmación de que el propietario sigue siendo el dueño de la propiedad dañada y que no ha recibido notificaciones de impago o embargo que puedan afectar al título de la propiedad dañada y su obligación de notificar inmediatamente al Programa si recibe dichas notificaciones.
7. Indemnización de exención de responsabilidad.

7.7 Recaptura de fondos

Durante el transcurso de la implementación y el seguimiento continuo del HARP, los expedientes de los solicitantes estarán disponibles para su revisión por parte del personal del programa y de los auditores estatales y federales. En algunos casos, la revisión puede identificar una situación que requiera una recaptura de fondos. En las circunstancias que se enumeran a continuación, los solicitantes pueden verse obligados a devolver la totalidad o una parte de la asistencia recibida del HARP. Las razones para la recaptura de la subvención incluyen, pero no se limitan a, los siguientes casos:

- ▶ Se determina que un solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa al programa.
- ▶ El solicitante es dado de baja del programa antes de la finalización del proyecto.
- ▶ La construcción no se ha completado debido a la falta de cooperación del solicitante/propietario(s).
- ▶ El solicitante no cumplió con el alcance aprobado del trabajo de una manera que hizo que la vivienda no fuera elegible (es decir, el solicitante no cumplió con la reducción de la pintura con plomo u otros requisitos de remediación medioambiental).
- ▶ El solicitante no informó de la recepción de cualquier producto adicional del seguro, SBA, ayuda sin fines de lucro de la FEMA y/o cualquier otro fondo recibido después de que se realizara un análisis de DOB.
- ▶ El solicitante no completó los requisitos de rehabilitación o reconstrucción previstos en el alcance del trabajo aprobado y de acuerdo con los requisitos del programa del DCA.

Todos los solicitantes que se hayan identificado para la recaptura de fondos del Programa no podrán hacer el cierre hasta que todos los fondos no se hayan reembolsado al Programa.

8 PRECONSTRUCCIÓN

A menos que se especifique lo contrario, las pautas son aplicables a las rutas 1 y 2.

8.1 Selección y desempeño del contratista

Una vez que el solicitante haya seleccionado a un contratista, la documentación que respalde las cualificaciones del contratista deberá presentarse al Programa para su revisión y validación. Si un contratista está exento de licencia por el Estado de Nueva Jersey, el DCA revisará a dichos contratistas caso por caso para comprobar los requisitos de validación.

Se recomienda que los solicitantes esperen a proceder con un contrato concreto hasta que el Programa haya confirmado que se han revisado todas las credenciales aplicables del contratista. Si un solicitante procede con las reparaciones o la reconstrucción de la propiedad sin que el Programa haya validado a su(s) contratista(s) seleccionado(s), se arriesga a perder las posteriores aprobaciones de solicitudes de sorteo y a la retirada administrativa del programa por trabajar con contratistas no elegibles para el Programa.

8.1.1 Requisitos del contratista

El Programa ofrece a los solicitantes la opción de conservar a su contratista actual a través de la Ruta 1, u obtener un contratista de su elección a través de la Ruta 2. Los solicitantes que ya hayan firmado un contrato de construcción o que opten por buscar e identificar a su propio contratista general si aún no se ha contratado a uno, deberán cumplir las siguientes normas mínimas:

- ▶ El contratista general debe estar debidamente autorizado y/o registrado en Nueva Jersey,
- ▶ No debe figurar en las listas de inhabilitados del HUD o del Estado
- ▶ Debe cumplir todas las normativas estatales y federales aplicables al Programa HARP.
- ▶ Debe proporcionar un plan de finalización del proyecto en el que se detallen los trabajos y el plazo de ejecución.

8.1.2 Solicitantes del HARP que cambian de contratista

Los solicitantes que deseen rescindir el contrato con su contratista pueden hacerlo; sin embargo, el Programa no participará en la decisión de rescindir los contratos existentes.

Los solicitantes que deseen rescindir su contrato de construcción deberán proporcionar la siguiente información:

- ▶ Notificación al programa por escrito mediante correo electrónico o carta.

- ▶ Documentación de los trabajos realizados, incluidas las facturas pagadas hasta la fecha con el comprobante de pago.

Además, los solicitantes deben obtener del Programa:

- ▶ Un alcance del trabajo actualizado y
- ▶ validación del nuevo contratista.

El alcance del trabajo puede ser reevaluado y cualquier costo adicional en el que se incurra debido a la decisión de cambiar de contratista puede ser responsabilidad del propietario.

8.2 Conferencia previa a la construcción y aceptación de costos

Se celebrará una conferencia previa a la construcción con el solicitante y el contratista para revisar los puntos a realizar. El objetivo de la conferencia previa a la construcción es discutir los detalles del proyecto, incluyendo el alcance del trabajo, el calendario, el presupuesto y cualquier problema o reto potencial que pueda surgir. Se anima al contratista a que cuente con la presencia de todos los subcontratistas necesarios. En caso de que se requieran adiciones o supresiones elegibles para el programa, el solicitante podrá solicitar que el Programa modifique el alcance del trabajo.

8.2.1 Costos aprobados del programa

El costo total de la construcción en el alcance del trabajo proporcionado al solicitante se basa en la política de precios unitarios o de reconstrucción del Programa. El Programa no modificará ni aumentará los costos de ningún artículo, independientemente de cualquier acuerdo preexistente que el solicitante y el constructor hayan podido tener. Podrán considerarse excepciones en caso de circunstancias atenuantes.

8.3 Acuerdos de construcción

El propietario firmará uno de los dos tipos de acuerdos con el contratista en función de la ruta elegida por el solicitante. El acuerdo será uno de los siguientes:

1. **El anexo al contrato de construcción de HARP** es para los propietarios de viviendas que actualmente tienen un contrato de construcción en vigor, denominado Ruta 1. Se proporcionará al solicitante un anexo al contrato que deberá firmar con su constructor para recibir la financiación del HARP. Cualquier cambio en el alcance del trabajo o en los plazos de construcción debe ser aprobado por el Programa a través del proceso de Orden de cambio como se describe en la Sección 9.3 Órdenes de cambio y retiro de fondos .
2. El **Acuerdo de construcción de HARP** es para propietarios de viviendas que NO tienen actualmente un contrato de construcción en

vigor. El propietario firmará el contrato con el contratista. El contrato de construcción es proporcionado por el Programa y no puede enmendarse para cambiar las condiciones de ejecución o para ampliar el alcance de la construcción más allá de lo que ha autorizado el Programa. Cualquier cambio en el alcance del trabajo o en los plazos de construcción debe ser aprobado por el Programa a través del proceso de Orden de cambio como se describe en la Sección 9.3 Órdenes de cambio y retiro de fondos .

8.4 Sección 3

La Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (Sección 3), y enmendada, exige que las oportunidades económicas generadas por los fondos del Programa CDBG-DR se dirijan a los residentes de la Sección 3. Los residentes elegibles de la Sección 3 son personas de bajos y muy bajos ingresos, particularmente aquellos que viven o residen en viviendas públicas o asistidas por el Gobierno. De conformidad con la Sección 3, los contratistas que utilicen fondos del Programa CDBG para la rehabilitación de viviendas deberán proporcionar formación y oportunidades de empleo a los residentes con ingresos más bajos y oportunidades de contrato a las empresas de la zona del proyecto.

Las acciones de cumplimiento de la Sección 3 incluyen:

- ▶ Preparar y utilizar un Plan de la Sección 3.
- ▶ Designar un coordinador de la Sección 3.
- ▶ Tomar medidas afirmativas para seguir el Plan de la Sección 3 y documentar esas iniciativas.
- ▶ Incluir la Cláusula de la Sección 3 y la Certificación del contratista de esfuerzos para cumplir totalmente con la disposición de empleo y formación de la Sección 3 en cualquier paquete de oferta para contratos.

Los proyectos de rehabilitación, reconstrucción o sustitución concedidos por el Programa CDBG-DR que superen o igualen los doscientos mil dólares (\$200,000.00).

Los contratistas deben rastrear y proporcionar al Programa, los datos de ingresos y elegibilidad de los trabajadores para los proyectos aplicables de la Sección 3.

El contratista debe hacer todo lo posible para dirigir el veinticinco (25) por ciento del total de las horas de mano de obra trabajadas hacia trabajadores certificados de la Sección 3. El cinco (5) por ciento del total de horas de mano de obra trabajadas debe dirigirse a trabajadores objetivo de la Sección 3. Si el contratista no es capaz de dirigir el número requerido de horas de trabajo hacia estos trabajadores, se deben proporcionar esfuerzos cualitativos documentados al Programa para demostrar que el contratista hizo todo lo posible para satisfacer los requisitos. Los representantes del HARP designarán a un enlace que coordinará la presentación de informes y el cumplimiento por parte de los contratistas.

9 CONSTRUCCIÓN

9.1 Orden de proceder (NTP)

El solicitante y/o el constructor deberán presentar al Programa toda la documentación necesaria para la construcción, incluyendo, entre otros, lo siguiente:

- ▶ Permisos (construcción, MEP, etc.) o documentación que demuestre que no se necesitó ningún permiso.
- ▶ Aprobaciones previas.
- ▶ Seguros
- ▶ Permisos medioambientales (reducción del riesgo del plomo).
- ▶ Certificaciones requeridas.

El Programa emitirá al solicitante y al constructor la Orden de proceder (NTP, por sus siglas en inglés) después de que el constructor y el solicitante hayan satisfecho todos los requisitos del programa y de documentación. El propósito de la NTP es controlar los tiempos de las actividades de construcción y evitar el inicio de la construcción sin los permisos adecuados o la autorización del Programa. La NTP incluirá:

- ▶ Fecha de emisión
- ▶ Fecha para iniciar la construcción
- ▶ Fecha prevista de finalización
- ▶ Información de contacto del programa
- ▶ Alcance del trabajo del programa

Si se requiere para la construcción, el solicitante debe desalojar la vivienda, y para los dúplex/tríplex, el solicitante debe asegurar el desalojo de cualquier inquilino de una manera que cumpla con los requisitos de la URA. No desalojar y no permitir que se lleven a cabo las actividades de construcción puede dar lugar a la rescisión de la subvención.

Si cambia la fecha de emisión y/o la fecha prevista de finalización, se hará constar en una orden de cambio.

9.1.1 Materiales peligrosos

Se prohíbe al contratista perturbar cualquier material que se sospeche que sea peligroso que no se hubiera identificado previamente y que se descubriera posteriormente durante el curso de la construcción y/o demolición. El tratamiento y la eliminación de materiales peligrosos deben seguir todos los requisitos reglamentarios estatales y federales aplicables. El solicitante/constructor debe comunicar al Programa cualquier material adicional que se sospeche que sea peligroso que pueda haber sido descubierto durante el transcurso de la construcción.

9.1.1.1 Pintura a base de plomo

El solicitante recibió, como parte de su paquete de solicitud, el folleto de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés) titulado Proteja a su familia del plomo en su hogar.

Si la evaluación de riesgos identifica la presencia de pintura a base de plomo o riesgos de plomo, el gerente de construcción deberá verificar que la remediación de peligros a base de plomo se incorpore adecuadamente al alcance del trabajo de la propiedad. Se proporcionará al solicitante una Notificación de evaluación o presunción de peligro de plomo relativa a la presencia y ubicación de peligros de pintura a base de plomo en un plazo de quince (15) días a partir de la evaluación.

Todas las empresas que realicen ofrezcan o declaren realizar renovaciones, reparaciones o rehabilitaciones a cambio de una compensación en propiedades dañadas construidas antes del 1 de enero de 1978 deben cumplir con la regla de la EPA sobre renovación, reparación y pintura y la regla de la EPA sobre Educación sobre el plomo antes de hacer renovaciones. Esto significa que todos los contratistas generales que realicen rehabilitaciones en propiedades del programa que sean viviendas anteriores a 1978 deben ser una empresa certificada por la EPA.

El solicitante es responsable de proporcionar un contratista para la reducción del plomo al Programa para su validación, antes de realizar cualquier trabajo requerido de reducción del peligro del plomo. El Programa supervisará el proceso de reducción del plomo y elaborará un informe provisional de autorización según sea necesario o requerido. A la conclusión de la reducción, el contratista/solicitante de la reducción se coordinará con el Programa para programar un examen de eliminación del plomo.

Se proporcionará una copia del informe final de eliminación del peligro del plomo realizado por el DCA o su agente a todos los ocupantes que residan en la estructura en un plazo de quince (15) días.

Durante el proceso de reducción, no debe realizarse ningún trabajo de rehabilitación dentro de la zona para la que se solicita la autorización, ni se debe entrar a ella, hasta que se produzca la inspección de autorización y se logre la autorización.

9.2 Supervisión de la construcción, inspecciones periódicas y finales

El Programa supervisará el proyecto durante la construcción para comprobar que se cumplan todos los requisitos normativos federales y estatales, además de los

procesos aprobados por el Programa. La supervisión y la recopilación de documentos se llevarán a cabo para:

- ▶ Supervisar la puntualidad del avance del proyecto.
- ▶ Verificar que se complete el alcance.
- ▶ Verificar la presencia de la documentación requerida, como permisos e inspecciones municipales.
- ▶ Supervisar el cumplimiento de los requisitos de construcción ecológica y los requisitos de resiliencia,
- ▶ Supervisar el cumplimiento de los requisitos intersectoriales federales aplicables.
- ▶ Supervisar las órdenes de cambio y los contratos de construcción.
- ▶ Supervisar la calidad del trabajo y el cumplimiento del alcance acordado, las especificaciones del programa y los planos de construcción, según proceda.
- ▶ Supervisar los pagos a los constructores.

El Programa llevará a cabo inspecciones del lugar en los momentos designados y/o cuando surja la necesidad. La supervisión de la construcción y las inspecciones relacionadas se realizan para documentar que se están llevando a cabo las actividades elegibles, que se están cumpliendo los plazos y que se están siguiendo las directrices del programa.

Los siguientes tipos de inspección pueden producirse tanto en momentos designados como no designados a lo largo de la duración del proyecto y los detalles de cada uno de ellos se encuentran en las secciones siguientes.

9.2.1 Tipos de inspección

Los contratistas son responsables de ponerse en contacto con el Programa para solicitar una inspección in situ durante la construcción. Los solicitantes deberán estar presentes en todas las inspecciones de avance y finales y se les anima a estar presentes en cualquier inspección de obra.

9.2.1.1 Inspección de avance

Las inspecciones de avance, o inspecciones generales de la obra, pueden producirse en cualquier momento del proyecto por diversas razones. Además, es posible que el Programa tenga que documentar cualquier problema que surja de que pueda poner en peligro la finalización del proyecto. El Programa se reserva el derecho de acceder al lugar del proyecto para recopilar cualquier información requerida.

9.2.1.2 Inspecciones de avance

Las inspecciones de avance se producen en hitos establecidos durante un proyecto de construcción, generalmente después de que se presente una solicitud de retiro completa. Esta inspección tendrá lugar después de

que el Programa reciba la notificación del solicitante de que el proyecto ha alcanzado el siguiente hito designado. El inspector del programa documentará el estado del proyecto y anotará la condición de este en relación con el hito específico.

9.2.1.3 Inspección final

La Inspección final se produce al finalizar el proyecto de construcción e indica que no es necesario realizar ningún trabajo adicional. El solicitante y/o el contratista deben proporcionar al Programa pruebas de que el proyecto ha pasado todas las inspecciones municipales, de que se ha completado el alcance y de que la vivienda está en condiciones de habitarse. Estos documentos pueden incluir, entre otros, los siguientes:

- ▶ Permiso cerrado o completado
- ▶ Certificado de Ocupación o Certificado de Finalización
- ▶ Certificado final de elevación
- ▶ Lista(s) de verificación de construcción ecológica y/o de resiliencia
- ▶ Normas de construcción ecológica
- ▶ Garantía

9.2.2 Inspecciones fallidas

Se informará a los solicitantes de los puntos que no cumplían los estándares del Programa o estaban incompletos y se les aconsejará que programen una nueva inspección una vez solucionados los problemas señalados.

9.3 Órdenes de cambio y retiro de fondos

9.3.1 Solicitudes de retiro de fondos

Los fondos se liberarán al contratista en el marco de la solicitud según un calendario de retiro especificado en los documentos del contrato, y el pago final se producirá tras la finalización y la emisión de un certificado de finalización/ocupación por parte de un funcionario de códigos local. El progreso y la calidad de la construcción se supervisarán a lo largo de cada proyecto, y el pago de cada parte del progreso está sujeto a que el Programa apruebe la inspección.

Cada proyecto de rehabilitación, reemplazo, elevación y reconstrucción estará sujeto a un contrato de construcción que incluirá medidas de desempeño y definirá los pagos progresivos. Cada solicitud de pago debe contener todos los documentos y justificantes requeridos por el programa.

9.3.2 Pagos

Tras la aprobación de la solicitud de retiro, el Programa podrá desembolsar los fondos para los trabajos finalizados. El solicitante es el responsable en

última instancia de garantizar que el contratista reciba el pago por el trabajo realizado.

Las inspecciones del sitio para confirmar las obras terminadas se basarán en el calendario de pagos o según lo aprobado caso por caso. Los contratistas deben presentar las facturas de manera oportuna y los propietarios de viviendas deben enviar al DCA las solicitudes de pago dentro de los 10 días posteriores a la recepción de la factura del contratista. También se requiere el formulario de declaración que acredite la satisfacción con el trabajo facturado; se pagará al contratista dentro de los diez (10) días posteriores a la recepción de los fondos del Programa. Si no se cumple con este período de diez (10) días, podría darse el retiro administrativo del Programa por incumplimiento. La cláusula restrictiva sobre la propiedad se mantendrá hasta que se cumplan los requisitos.

Se pagará a los contratistas generales según un calendario de pagos acordado entre el contratista general y el gerente de construcción, como asesor del solicitante, antes del comienzo de la construcción, y el pago final se efectuará después de la finalización y emisión de un certificado de finalización por parte del gerente de construcción. El progreso y la calidad de la construcción se supervisarán a lo largo de cada proyecto, y el pago por avance corresponderá con la inspección favorable a cargo del Programa. Órdenes de cambio

9.3.3 Órdenes de cambio

Las órdenes de cambio se emiten cuando alcance del trabajo inicial acordado a realizar requiere modificaciones para las reparaciones no identificadas durante la evaluación inicial de los daños. Cada orden de cambio debe contar con un análisis de costos para cualquier modificación sustancial del alcance del trabajo.

La solicitud y la documentación de respaldo deben presentarse al Programa para su revisión y el Programa no podrá pagar ningún costo adicional asociado a la orden de cambio. El propietario tendrá que pagar cualquier costo asociado a una orden de cambio que no esté financiada por el Programa.

La documentación de respaldo debe demostrar que la solicitud es necesaria y esencial para la finalización de la vivienda. Por lo general, esta documentación consta de lo siguiente, aunque no se limita a ello:

- ▶ Descripción detallada de la solicitud por parte del contratista/solicitante
- ▶ Los cambios relacionados con la estructura deben ser revisados y aprobados por los ingenieros del Programa
- ▶ Apoyo fotográfico que muestre la condición que debe remediarse

- Documentación de respaldo según especifique el Programa

El importe asociado a la orden de cambio se validará utilizando una plataforma de estimación estándar de la industria o a través de una plataforma de estimación alternativa.

9.4 Retención

El Programa retendrá el 10% del total del contrato. La cantidad retenida es para garantizar que el contratista o subcontratista complete todo el trabajo previsto en el contrato y cumpla las normas de calidad especificadas. La liberación de la retención dependerá de que el contratista o subcontratista proporcione toda la documentación y certificaciones necesarias, tal y como exige el Programa. El DCA se reserva el derecho de liberar cualquier monto de retención anticipado y revisar cada caso en particular.

9.5 Garantía

Los contratistas generales son responsables de proporcionar una garantía. El Programa no ofrece servicios de garantía. El contratista deberá presentar al solicitante documentos de garantía que detallen la duración y el método de solicitud de la reclamación.

9.5.1 Rehabilitación

Se anima al solicitante a conseguir un acuerdo de garantía con el contratista. Se recomienda que el contratista proporcione un periodo de garantía de un (1) año para todo el alcance del trabajo incluido en el costo estimado de las reparaciones y que la garantía cumpla las normas de garantía requeridas aprobadas por el Estado de Nueva Jersey.

9.5.2 Reconstrucción

Los proyectos de reconstrucción requieren que el contratista proporcione al solicitante una garantía de vivienda nueva, tal y como se describe en la Ley de Garantía de Viviendas Nuevas y Registro de Constructores de Nueva Jersey (*New Jersey New Home Warranty and Builders' Registration Act*) (N.J.S.A. 46:3B-1).

9.6 Disputas de construcción

Dado que el solicitante selecciona y celebra acuerdos con su contratista, es su responsabilidad resolver las disputas contractuales. Sin embargo, el propietario de la vivienda puede ponerse en contacto con el director de construcción del programa para facilitar las conversaciones para resolver cualquier disputa. Si la disputa no puede resolverse, el solicitante podrá presentar una queja como se indica en la Sección 11. Apelaciones, quejas y reclamos al Programa.

10 CIERRE

10.1 Cierre de la construcción e inspecciones finales

Una vez finalizada la construcción, el solicitante pedirá una inspección final de la obra para validar que todo el trabajo necesario se ha completado de acuerdo con los códigos estatales y locales correspondientes y que la vivienda cumple con las normas de calidad de la vivienda. La inspección final del sitio confirma que todos los trabajos requeridos han sido completados y aceptados por el inspector de edificios local junto con cualquier certificado de ocupación requerido con aprobación del municipio. El propietario de la vivienda, el contratista general y el gerente de construcción del Programa rellenarán y firmarán un formulario de inspección final que se cargará en el expediente del proyecto. Además de la inspección final al lugar para verificar la finalización del alcance del trabajo del solicitante aprobado por el Programa, el contratista general deberá presentar un paquete de Cierre de la construcción al gerente de construcción.

La Declaración de Cláusulas y Restricciones será liberada una vez que se desembolsen todos los fondos otorgados según el Contrato de Subvención; cuando la vivienda se ajuste a todos los requisitos de construcción del Programa que lo demuestre un certificado de ocupación o uno aprobado por el Programa como equivalente y la inspección final; y cuando sea aplicable, la vivienda se elevará de acuerdo con esta Declaración de Cláusulas y Restricciones. A los solicitantes identificados para recaptura de fondos del Programa no se les liberará esta Declaración hasta que ocurra la recaptura de todos los fondos por parte del Programa.

10.1.1 Cierre de dúplex y tríplex tras periodo de asequibilidad

Al final del periodo de cumplimiento, el DCA liberará el acuerdo hipotecario para las propiedades dúplex/tríplex y enviará una carta al propietario en la que se indicará que se han cumplido los requisitos del Programa y, si corresponde, que el propietario ya no es responsable de alquilar a un inquilino con LMI.

10.2 Revisión de la garantía de calidad de las operaciones

Se darán por finalizadas las actividades de garantía y control de calidad (QA/QC, por sus siglas en inglés) una vez que el gerente de construcción haya verificado que la construcción y que la vivienda puede ser ocupada y que se haya incorporado en el expediente todos los documentos requeridos. La revisión incluirá la verificación de que la documentación requerida se encuentra en el expediente, el cumplimiento de los requisitos de construcción aplicables, la ejecución de la inspección municipal y final del Programa, y se verificará que todas las solicitudes de pago se han desembolsado, menos la retención, cuando proceda. Tras la confirmación de que se han completado todos los requisitos

aplicables del Programa y que han debidamente documentados en el archivo del solicitante, el personal de operaciones de QA/QC llevará a cabo una conciliación de DOB y orden de cambio de la adjudicación final para dar cuenta de cualquier cambio.

Un alcance incompleto del trabajo en el momento de la inspección final puede afectar el desembolso final de la subvención o conllevar la devolución de fondos al Programa. El DCA llevará a cabo una revisión final de la DOB para asegurarse de que el propietario no recibió ninguna financiación adicional desde que se formalizó por última vez el cálculo de la subvención. Los fondos DOB no declarados que se identifiquen con el cierre pueden afectar el desembolso final de la subvención o resultar en fondos adeudados al programa.

La conciliación final de la subvención será firmada por el solicitante para asegurarse de que se reconocen los cambios en el alcance o la recepción de fondos adicionales por duplicación de beneficios después de la ejecución del acuerdo de subvención y el cálculo final de la subvención

10.3 Seguro contra inundaciones

Los propietarios que hayan recibido ayuda de los fondos del Programa del CDBG-DR y que posean una vivienda en una Zona Especial de Peligro de Inundación o en una zona de alto riesgo definida por el DEP deben obtener un seguro contra inundaciones para garantizar que estas propiedades estén protegidas frente a futuros desastres. Se exigirá al solicitante que ejecute una restricción en la escritura sobre la propiedad en el momento de la firma de la adjudicación, en la que se notifique este requisito a cualquier futuro comprador. La supervisión del seguro contra inundaciones requerirá que el solicitante presente documentación que cumpla los requisitos de la Sección 102(a) de la Ley de protección contra desastres causados por inundaciones de 1973. La documentación estándar para el cumplimiento de la Sección 102(a) es un recibo de pago para la prima anual actual del seguro contra inundaciones y una copia de la solicitud del seguro contra inundaciones o una copia del formulario de Declaraciones de la póliza actual emitido por el NFIP o emitido por cualquier compañía de seguros de propiedad que ofrezca cobertura en el marco del NFIP. El Programa también puede buscar la verificación del cumplimiento por parte de terceros. Los solicitantes que no puedan cumplir estos requisitos se considerarán en falta y es posible que tengan que devolver la totalidad o una parte de la asistencia prestada por el Programa.

10.4 Archivo de la solicitud

El proyecto estará listo para el archivo de la solicitud cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- ▶ El proyecto cumple el objetivo nacional.

- ▶ Todos los fondos se gastan en su totalidad.
- ▶ Se devuelve cualquier fondo que se determine que no es elegible.
- ▶ Se cumplieron todos los requisitos de presentación de informes.
- ▶ Se cumplieron todas las condiciones especiales del Programa.
- ▶ Se resolvieron todos los problemas de auditoría y seguimiento.

11 APELACIONES, QUEJAS Y RECLAMACIONES DEL PROGRAMA

11.1 Apelaciones de elegibilidad del Programa

Todas las solicitudes de apelación relacionadas con las actividades del programa son procesadas y revisadas por el DCA. La revisión inicial de la apelación será realizada por un panel de tres (3) personas, dirigido por personal de Asuntos Legales y Regulatorios. Este personal es independiente del grupo que tomó originalmente la decisión que se apela. Cada apelación se revisará teniendo en cuenta las políticas y requisitos del Programa. El panel hará una recomendación al comisionado adjunto del DCA, que tomará la determinación final.

Las solicitudes de apelación a la División de Recuperación y Mitigación (DRM, por sus siglas en inglés) deberán tener un sello postal dentro del plazo de sesenta (60) días calendario a partir de la fecha de notificación de la correspondencia original en la que se comunica la decisión por apelar. Las apelaciones deberán presentarse por escrito a:

Department of Community Affairs
Division of Disaster Recovery and Mitigation
 P.O. Box 823
 Trenton, NJ 08625-0800
 Attention: Legal

La solicitud escrita del solicitante deberá contener la siguiente información:

- ▶ Nombre del solicitante.
- ▶ Dirección de la residencia dañada.
- ▶ Dirección postal del solicitante.
- ▶ Número de teléfono del solicitante.
- ▶ Dirección de correo electrónico (si tiene una.)
- ▶ Razón o razones por las que se apela la decisión o acción.
- ▶ Documentación que respalde la solicitud de anulación de la decisión
- ▶ Número de solicitud.

Si procede, Asuntos Jurídicos y Regulatorios podrá ponerse en contacto con el solicitante para permitirle que proporcione documentos adicionales para abordar cualquier deficiencia o información incompleta, o para ser entrevistarlo/a con el fin de determinar el fundamento de la apelación del solicitante. Si se anula la acción o la decisión, la notificación especificará las medidas correctivas que deben adoptarse. Se notificará al solicitante la determinación final por escrito a través de correo certificado.

11.2 Quejas

El Estado aceptará quejas por escrito relacionadas con el programa. Las quejas por escrito deben enviarse por correo electrónico a DRM.ConstituentServices@dca.nj.gov o por correo postal a:

New Jersey Department of Community Affairs
Division of Disaster Recovery and Mitigation
P.O. Box 823
Trenton, NJ 08625-0800
Attention: Manager, Constituent Services

El Estado hará todo lo posible por dar una respuesta por escrito a cada queja ciudadana en un plazo de 15 días laborales a partir de la recepción de la queja, siempre que sea factible.

El Estado exigirá que sus receptores indirectos sigan un procedimiento de quejas ciudadanas que refleje los objetivos del Plan de participación ciudadana. Se remitirá al DCA de Nueva Jersey una copia y/o un resumen de las quejas ciudadanas recibidas por los receptores indirectos. El receptor indirecto debe informar al reclamante que, si no está satisfecho con la respuesta, puede presentar una queja por escrito ante el DCA.

11.3 Quejas y reclamaciones sobre la coordinación de la Sección 504

La Sección 504 prohíbe la discriminación por motivos de discapacidad en los programas llevados a cabo por las agencias federales, en los programas que reciben ayuda financiera federal, en el empleo federal y en las prácticas de empleo de los contratistas federales. Las quejas acerca de la accesibilidad pueden comunicarse al Coordinador de la Sección 504 del Estado. Los esfuerzos de publicación del plan deben cumplir los requisitos de comunicación efectiva del Código de Reglamentos Federales 24 (CFR) 8.6 y otros requisitos de vivienda justa y derechos civiles, como los requisitos de comunicación efectiva de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades.

Coordinador de la Sección 504 del Estado:
DisasterRecoveryandMitigation@dca.nj.gov

11.4 Vivienda justa, apoyo a personas que no hablan inglés

Las actividades del programa cumplirán todos los requisitos federales y locales aplicables en materia de vivienda justa, que incluyen:

- ▶ Ley de Vivienda Justa (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1964).
- ▶ Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964.

- ▶ Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.
- ▶ Sección 109, Título 1 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974.
- ▶ Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990.
- ▶ Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968.
- ▶ Ley contra la discriminación por motivos de edad de 1975.
- ▶ Título 6 de la Ley de Enmiendas Educativas de 1974.

Para promover los objetivos de vivienda justa y garantizar que todos los solicitantes potencialmente elegibles conozcan la oportunidad de participar en el Programa, el DCA llevará a cabo una campaña de divulgación antes y durante el periodo de solicitud. El programa de divulgación multimedia incluye actividades de divulgación especiales para los hogares con LMI, los hogares de minorías y otros identificados como «menos propensos a solicitar» la asistencia. De acuerdo con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, el DCA realizará las adaptaciones razonables para garantizar el acceso al programa de las personas con discapacidad. Estas adaptaciones pueden incluir la prestación de métodos alternativos para el cumplimiento de los requisitos del programa, como la realización de visitas a domicilio para las personas que no puedan desplazarse y/o la prestación de asistencia adicional para completar la solicitud y los formularios del programa.

11.5 Fraude, despilfarro y abuso

El DCA describe el proceso para que los solicitantes denuncien fraudes, despilfarro o abusos en la Política del DCA nro. 2.10.4 Política del protocolo de investigación (febrero de 2023) y, en concreto, en la hoja de consejos *Avoid Home Repair Scams* (Evite las estafas en la reparación de viviendas) que se distribuye a todos los beneficiarios. El DCA cuenta con un proceso establecido para determinar si se ha producido fraude, despilfarro o abuso y se trata en la Política del DCA nro.

2.10.88 *Policy Addressing Contractor Performance Issues: Fraud, Poor Workmanship, and Failure to Perform in a Timely Manner* (Política sobre los problemas de desempeño de los contratistas: Fraude, mano de obra deficiente y falta de ejecución a tiempo, abril de 2023). Esta política discute el papel del DCA en la investigación y las medidas a tomar cuando se produce un fraude dentro de las actividades de construcción del programa y/o los programas. La política nro. 2.10.13 del DCA sobre auditorías internas y auditorías de los beneficiarios analiza el proceso de la Oficina de Auditoría para proporcionar una supervisión tanto programática como financiera de las actividades de los beneficiarios. Cuando el beneficiario haya determinado que se han producido casos de fraude, despilfarro y abuso, la Oficina de Auditoría los remitirá a la Línea Directa contra el Fraude de la OIG del HUD (teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov).

Es responsabilidad afirmativa de cualquier empleado del DCA y de cualquier representante del programa que tenga sospechas razonables de que se está

produciendo cualquier forma de fraude, notificarlo a la agencia o departamento estatal o federal correspondiente. Las sospechas de fraude pueden notificarse a la Oficina del Contralor del Estado. El número de teléfono gratuito de 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 serán confidenciales. La línea directa y la dirección de correo electrónico son mantenidas por la Oficina del Contralor del Estado de Nueva Jersey.

12 SUPERVISIÓN, CUMPLIMIENTO Y GESTIÓN DE REGISTROS

12.1 Seguimiento del Programa

La División de Recuperación y Mitigación de Desastres supervisa las actividades y los gastos de los fondos federales autorizados. El DCA realizará un seguimiento y proporcionará asistencia técnica en todas las áreas y expedientes del programa. La frecuencia del monitoreo depende del progreso del programa, de los cambios en el manual de políticas y el cronograma de gastos.

La Unidad de Supervisión de la DRM lleva a cabo un análisis de riesgos de los programas y actividades y luego utiliza una combinación de revisiones documentales, visitas sobre el terreno y listas de verificación para supervisar las actividades de los programas. Para determinar la supervisión adecuada de las subvenciones, la evaluación de riesgos del DCA tendrá en cuenta la administración y el desempeño anteriores de las subvenciones, los resultados de las auditorías, así como la complejidad del proyecto, entre otros factores en sus esfuerzos de supervisión.

El propósito principal de la estrategia de supervisión del Estado es asegurar que todos los proyectos cumplan con los reglamentos federales aplicables y que cumplan efectivamente sus objetivos declarados. Posteriormente, la frecuencia y los componentes del programa supervisados se determinarán mediante el análisis de riesgos. Todos los proyectos se monitorearán al menos una vez durante la vida de la actividad. Los resultados de las actividades de supervisión y auditoría se comunicarán al comisionado adjunto del DCA que supervisa a la DRM.

La supervisión abordará el cumplimiento del programa con las disposiciones contractuales, que pueden incluir, entre otras, las revisiones ambientales, las adquisiciones, la vivienda justa, la Sección 3, la Ley Davis-Bacon y otras disposiciones sobre salarios prevaletentes, la Ley Uniforme de Reubicación, los requisitos de igualdad de oportunidades y derechos civiles, las pautas uniformes, los ingresos del programa y otros requisitos financieros aplicables. Todas las revisiones ambientales necesarias se realizarán en cada proyecto antes de su financiación.

Los procedimientos de verificación de la exactitud de la información facilitada por los solicitantes de asistencia figuran en las políticas y procedimientos de cada programa. La supervisión y el control del DCA incluirán procedimientos para garantizar que los respectivos programas dispongan de documentación suficiente para verificar la información facilitada por los solicitantes. El DCA comprobará el cumplimiento por parte del personal del programa de los procedimientos exigidos examinando los expedientes de los solicitantes

mediante las técnicas de muestreo adecuadas. Además, el DCA podrá integrar en el proceso de admisión a supervisores de garantía de calidad que se encargarán de velar por el cumplimiento de los procedimientos prescritos de verificación de los solicitantes.

El DCA mantendrá un manual de supervisión exhaustivo y procedimientos de cumplimiento y supervisión para todas las fuentes de financiación, incluido el Programa CDBG-DR.

12.2 Cumplimiento

El DCA ha adoptado la política de realizar un análisis de riesgos de los fondos del CDBG-DR dentro del Programa. Periódicamente, en base al análisis de riesgos, el DCA supervisará el programa en sus áreas clave. El seguimiento será realizado por Supervisión de la DRM. Las políticas y los procedimientos enumerados en este manual cumplirán las normas establecidas en la legislación estatal y federal, la notificación de fondos del HUD, las normas del Programa CDBG del HUD y el plan de acción para proporcionar eficazmente los controles financieros y los procesos de adquisición competentes requeridos. Cada programa desarrollará un plan de cumplimiento exhaustivo por escrito que será coherente con los requisitos de la legislación estatal y federal, la notificación de fondos del HUD, las normas del Programa CDBG del HUD y el Plan de Acción. Como mínimo, el plan de cumplimiento debe incluir:

- A. El sistema de supervisión del proceso de verificación de inhabilitación de subcontratistas de un contratista general.
- B. El sistema para supervisar el proceso de un contratista general para la verificación del estatus de la Sección 3, y el mantenimiento de registros requerido. No se exigen nóminas certificadas, pero se aceptarán para tal efecto.
- C. Revisiones de coherencia por parte de terceros (o personal ajeno al programa) para todos los procesos de supervisión de las funciones de inspección y supervisión de los representantes del programa.
- D. Una revisión interna del proceso de aprobación de los pagos, la primera a más tardar sesenta (60) días después de las primeras aprobaciones de pagos.
- E. Una revisión del acceso a los sistemas de información y de las protecciones para las actividades del programa, incluyendo la protección de las contraseñas por parte del personal.
- F. Otras funciones en las que los errores podrían dar lugar a pagos inadecuados. Áreas clave identificadas:
 - i. Sección 3
 - ii. Ley Davis-Bacon y otras normas laborales (si procede)
 - iii. Ley Uniforme de Reubicación
 - iv. Requisitos de la EEO

- v. Circular A-87 de la OMB
- vi. 2 CFR Parte 200 entre otras
- vii. Requisitos de accesibilidad
- viii. Ingresos del programa (si los hubiera)
- ix. Requisitos financieros del programa CDBG-MIT

Cada programa cooperará plenamente con los supervisores/auditores del DCA, del HUD o de la OIG del HUD y les ayudará facilitándoles todo el acceso necesario a las bases de datos y a los documentos solicitados. Cualquier plan de cumplimiento incluirá la frecuencia y distribución de cualquier informe de las actividades en curso.

12.3 Conflicto de intereses

De acuerdo con los requisitos federales, el Programa se adherirá a las siguientes disposiciones sobre conflictos de intereses establecidas para el Programa CDBG-DR y descritas en su totalidad en la Política sobre conflictos de intereses del DCA nro. 2.10.9. Para el Programa, se han identificado las siguientes áreas como posibles áreas problemáticas:

- ▶ Relaciones entre personal del programa, propietario o solicitante y relaciones entre el personal y el contratista general.
- ▶ Relaciones entre el propietario o solicitante y el contratista general.
- ▶ Proceso de evaluación y aprobación.

12.3.1 Aplicabilidad

En la adquisición de mano de obra, suministros, equipos, construcción y servicios por parte del Desarrollador o de cualquier subcontratista, se aplican las disposiciones sobre conflicto de intereses de 2 CFR 200.317-2 CFR 200.326, y 24 CFR 570.611. Dichos casos incluyen la adquisición y enajenación de bienes inmuebles y la prestación de ayuda por parte del beneficiario, por sus receptores indirectos o a particulares, empresas u otras entidades privadas en el marco de actividades elegibles que autoricen dicha ayuda (por ejemplo, rehabilitación, conservación y otras mejoras de propiedades o instalaciones privadas de conformidad con § 570.202, o subvenciones, préstamos y otras ayudas a empresas, particulares y otras entidades privadas de conformidad con § 570.203, § 570.204 o § 570.455).

12.3.2 Conflictos prohibidos

Ninguna persona que sea empleado, agente, consultor, funcionario o funcionario electo o designado del beneficiario, o de cualquiera de los organismos públicos designados, o de los receptores indirectos que estén recibiendo fondos en virtud de esta parte que ejerzan o hayan ejercido funciones o responsabilidades con respecto a las actividades asistidas por el Programa CDBG en virtud de 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, puede obtener un interés financiero o beneficio de una actividad asistida por el Programa CDBG, o tener un interés financiero en cualquier contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a una actividad asistida por el CDBG, o con respecto a los ingresos de la actividad asistida por el CDBG, ya sea para sí mismos o para aquellos con los que tengan vínculos comerciales o familiares inmediatos, durante su mandato o durante un año después.

12.4 Archivos, registros e informes

Esta sección tiene como objetivo proporcionar los protocolos, las pautas y el marco general para los archivos, registros e informes utilizados y almacenados por los miembros del equipo de recuperación de viviendas del DRM. El proceso se compone de 3 tareas clave:

- ▶ Mantener el cumplimiento de todas las directrices aplicables para la conservación de archivos, tal y como se describe en la Política para la conservación de archivos 2.10.19 y las auditorías del DCA de acuerdo con el Programa del CDBG-DR .
- ▶ Defina un Procedimiento Operativo Estándar (SOP) para identificar los pasos específicos, así como la interacción con el cliente y el contratista salvaguardando la información de carácter personal.
- ▶ Establecer los registros necesarios, el mantenimiento y los requisitos de conservación.

El personal de Recuperación de Viviendas de DRM cumplirá con el 24 C.F.R. Parte 5.2, Cumplimiento de la Ley de Privacidad, que exige la salvaguarda de la información de identificación personal al:

- ▶ Minimizar el uso de información de carácter personal en los documentos y registros del programa;
- ▶ proporcionar acceso a la información de carácter personal solo a aquellos que la necesiten para asuntos oficiales; y
- ▶ proteger adecuadamente la información de carácter personal, ya sea en papel o en formato electrónico.

12.4.1 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 facilidad de uso al personal para que los registros puedan encontrarse y actualizarse fácilmente. Los documentos pertinentes que se creen en otro lugar se cargarán en SIROMS, en puntos clave a lo largo del Programa, tal y como se define en el

Procedimiento operativo estándar del MIS. Los registros de cada solicitante residirán en el sistema de registro, SIROMS.

12.4.2 Cumplimiento de la retención de registros

El Programa, a través de los sistemas individuales de gestión de la información, conservará todos los archivos relevantes del Programa como registros electrónicos, tal y como se describe en la política estatal de retención de registros 1.10.14. Si se ha iniciado algún litigio, reclamación, auditoría, negociación u otra acción que afecte a los registros antes de que expire el periodo de retención de registros, estos se conservarán hasta que se hayan resuelto todos los hallazgos que afecten a los registros y se haya tomado una acción definitiva (2 CFR 200.334(a)). Tal y como se define en la política, los registros deben conservarse y auditarse una vez finalizado el Programa. Para ayudar al cumplimiento de estos códigos, los representantes del Programa trabajarán con los Servicios de Gestión de Registros de la División de Ingresos y Servicios Empresariales de Nueva Jersey para presentar y obtener una Certificación Electrónica del Sistema de Imágenes, si procede. Esto incluirá documentar el calendario de retención establecido por la política del Programa, definir la configuración de nuestro sistema, el control de calidad, la prevención/recuperación de desastres, la política y los procedimientos de escaneado y el plan de migración de datos.

12.4.3 Preparación de procedimientos operativos estándar

Estos documentos se ajustarán de vez en cuando, según sea necesario para el funcionamiento del programa. Como mínimo, el procedimiento operativo estándar:

- ▶ Proporcionará una descripción de lo que debe inventariarse para que puedan aplicarse los controles de calidad adecuados. El inventario constará de registros electrónicos, como formularios escaneados, formularios electrónicos que incluyan firmas, informes internos y externos, fotografías, presupuestos y planos. Estos archivos se mantendrán de forma que puedan transferirse por correo electrónico, formato de disco y descarga.
- ▶ Definirá los formatos de archivo y los metadatos de cada expediente electrónico.
- ▶ Proporcionará una descripción clara de que se permitirá el acceso de los supervisores/auditores estatales y federales apropiados a los registros previo aviso razonable, a menos que el fraude, el despilfarro o el abuso (véase la política 2.10.88) sea el motivo de la visita.
- ▶ Definirá procedimientos específicos para el escaneado de documentos en papel para la creación de un registro electrónico (no se prevén formularios en papel).

- ▶ Implementará controles de calidad que garanticen que los registros electrónicos específicos se están asociando al ID de solicitante correcto y se están almacenando en las ubicaciones y el formato correctos dentro del MIS.
- ▶ Enumerará el calendario de retención de registros según la política del Programa.
- ▶ Definirá los métodos de protección de los registros electrónicos que incluyen el control de acceso remoto solo por parte del personal autorizado y la seguridad física del hardware.
- ▶ Definirá la disposición de los registros para el cierre del programa, ya sea por transferencia de propiedad o por destrucción antes del final del periodo de conservación de registros requerido. Esto incluirá un plan para protegerse de la obsolescencia tecnológica que implicará formatos de archivo, interfaces y comunicación comunes.

12.4.4 Registros obligatorios

El representante del Programa proporcionará apoyo al DCA para cumplir con los requisitos de presentación de informes, cuando sean aplicables al Programa, a las áreas de mantenimiento de registros identificadas en la Política de Gestión y Mantenimiento de Registros del DCA 2.10.19. Estos temas incluyen, entre otros:

1. Presentación del Plan de acción para la Recuperación de Desastres (DR) al HUD, que incluye la solicitud, las descripciones del programa, las certificaciones y cualquier enmienda al Plan de acción de recuperación de desastres, etc.
2. Acuerdo de subvención o memorando de entendimiento firmado.
3. Descripción, ubicación geográfica y presupuesto de cada actividad financiada.
4. Determinaciones de elegibilidad y objetivos nacionales para cada actividad.
5. Expedientes de personal.
6. Archivos de administración de propiedades.
7. Correspondencia de seguimiento del HUD.
8. Documentación sobre el cumplimiento de la participación ciudadana.
9. Registros sobre vivienda justa e igualdad de oportunidades.
10. Registros de revisión ambiental.
11. Documentación sobre el cumplimiento de otros requisitos federales, incluidos, entre otros: Requisitos de tasas salariales vigentes de la ley Davis-Bacon; Ley Uniforme de Reubicación, Sección 3, y Pintura a base de Plomo; Empleo/Oportunidad Económica para Personas de Bajos Ingresos (Sección 3); Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; Ley de Estadounidenses



con Discapacidades; y Empleo y Contratación (Empresas de Minorías y Mujeres).

12. Plan de cuentas.
13. Manual de procedimientos contables.
14. Diarios y libros de contabilidad.
15. Documentación original (órdenes de compra, facturas, cheques cancelados, etc.).
16. Archivos de adquisiciones (incluyendo licitaciones, contratos, etc.).
17. Inventario de bienes inmuebles.
18. Registros de cuentas bancarias (incluidos los registros del fondo rotatorio de préstamos, si procede).
19. Solicitudes de retiro de fondos.
20. Registros e informes de nóminas.
21. Informes financieros.
22. Archivos de auditoría.
23. Correspondencia financiera pertinente.
24. Pruebas de haber alcanzado un objetivo nacional (véase más abajo).
25. Acuerdo del receptor secundario o Memorando de entendimiento, si procede.
26. Documentación sobre adquisiciones, incluidas las 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 de programas especiales, incluidos los registros de revisión ambiental.
30. Información sobre presupuestos y gastos (incluidas las solicitudes de retiro de fondos).
31. Estado del proyecto/actividad.
32. Objetivo nacional.
33. Ingresos.

12.4.5 Destrucción de registros

En ningún caso la fecha de destrucción de los registros será inferior a siete (7) años a partir del momento del cierre definitivo. Todos los registros originales pasan a ser propiedad del Estado de Nueva Jersey. Estos registros originales se transferirán al DCA para su almacenamiento de acuerdo con el Plan. El Programa mantendrá copias de los registros pertinentes durante no menos de siete (7) años.

APÉNDICE A: LÍMITES DE INGRESOS DEL HUD AÑO FISCAL 2023

Límites de ingresos bajos en el 30% del AMI en MID de Nueva Jersey en 2023								
	Miembros de la familia							
Condado	1	2	3	4	5	6	7	8
Bergen	\$27,250	\$31,150	\$35,050	\$38,900	\$42,050	\$45,150	\$48,250	\$51,350
Essex	\$25,600	\$29,250	\$32,900	\$36,550	\$39,500	\$42,400	\$45,420	\$50,560
Gloucester	\$23,450	\$26,800	\$30,150	\$33,500	\$36,200	\$40,280	\$45,420	\$50,560
Hudson	\$25,550	\$29,200	\$32,850	\$36,500	\$39,450	\$42,350	\$45,420	\$50,560
Hunterdon	\$30,000	\$34,300	\$38,600	\$42,850	\$46,300	\$49,750	\$53,150	\$56,600
Mercer	\$26,500	\$30,300	\$34,100	\$37,850	\$40,900	\$43,950	\$46,950	\$50,560
Middlesex	\$30,000	\$34,300	\$38,600	\$42,850	\$46,300	\$49,750	\$53,150	\$56,600
Morris	\$25,600	\$29,250	\$32,900	\$36,550	\$39,500	\$42,400	\$45,420	\$50,560
Passaic	\$27,250	\$31,150	\$35,050	\$38,900	\$42,050	\$45,150	\$48,250	\$51,350
Somerset	\$30,000	\$34,300	\$38,600	\$42,850	\$46,300	\$49,750	\$53,150	\$56,600
Union	\$25,600	\$29,250	\$32,900	\$36,550	\$39,500	\$42,400	\$45,420	\$50,560
Warren	\$24,400	\$27,900	\$31,400	\$34,850	\$37,650	\$40,450	\$45,420	\$50,560

Límites de ingresos bajos en el 30% del AMI en MID de Nueva Jersey en 2023								
	Miembros de la familia							
Condado	1	2	3	4	5	6	7	8
Bergen	\$45,400	\$51,850	\$58,350	\$64,800	\$70,000	\$75,200	\$80,400	\$85,550
Essex	\$42,650	\$48,750	\$54,850	\$60,900	\$65,800	\$70,650	\$75,550	\$80,400
Gloucester	\$39,100	\$44,650	\$50,250	\$55,800	\$60,300	\$64,750	\$69,200	\$73,700
Hudson	\$42,600	\$48,700	\$54,800	\$60,850	\$65,750	\$70,600	\$75,500	\$80,350
Hunterdon	\$50,050	\$57,200	\$64,350	\$71,450	\$77,200	\$82,900	\$88,600	\$94,350
Mercer	\$44,200	\$50,500	\$56,800	\$63,100	\$68,150	\$73,200	\$78,250	\$83,300
Middlesex	\$50,050	\$57,200	\$64,350	\$71,450	\$77,200	\$82,900	\$88,600	\$94,350
Morris	\$42,650	\$48,750	\$54,850	\$60,900	\$65,800	\$70,650	\$75,550	\$80,400
Passaic	\$45,400	\$51,850	\$58,350	\$64,800	\$70,000	\$75,200	\$80,400	\$85,550
Somerset	\$50,050	\$57,200	\$64,350	\$71,450	\$77,200	\$82,900	\$88,600	\$94,350
Union	\$42,650	\$48,750	\$54,850	\$60,900	\$65,800	\$70,650	\$75,550	\$80,400
Warren	\$40,700	\$46,500	\$52,300	\$58,100	\$62,750	\$67,400	\$72,050	\$76,700

Límites de ingresos bajos en el 80% del AMI en MID de Nueva Jersey en 2023

	Miembros de la familia							
Condado	1	2	3	4	5	6	7	8
Bergen	\$72,600	\$83,000	\$93,350	\$103,700	\$112,000	\$120,300	\$128,600	\$136,900
Essex	\$66,300	\$75,750	\$85,200	\$94,650	\$102,250	\$109,800	\$117,400	\$124,950
Gloucester	\$62,500	\$71,400	\$80,530	\$89,250	\$96,400	\$103,550	\$110,700	\$117,850
Hudson	\$68,150	\$77,850	\$87,600	\$97,300	\$105,100	\$112,900	\$120,700	\$128,450
Hunterdon	\$80,050	\$91,450	\$102,900	\$114,300	\$123,450	\$132,600	\$141,750	\$150,900
Mercer	\$66,300	\$75,750	\$85,200	\$94,650	\$102,250	\$109,800	\$117,400	\$124,950
Middlesex	\$80,050	\$91,450	\$102,900	\$114,300	\$123,450	\$132,600	\$141,750	\$150,900
Morris	\$66,300	\$75,750	\$85,200	\$94,650	\$102,250	\$109,800	\$117,400	\$124,950
Passaic	\$72,600	\$83,000	\$93,350	\$103,700	\$112,000	\$120,300	\$128,600	\$136,900
Somerset	\$80,050	\$91,450	\$102,900	\$114,300	\$123,450	\$132,600	\$141,750	\$150,900
Union	\$66,300	\$75,750	\$85,200	\$94,650	\$102,250	\$109,800	\$117,400	\$124,950
Warren	\$65,100	\$74,400	\$83,700	\$92,950	\$100,400	\$107,850	\$115,300	\$122,700

Límites de ingresos en el 120% del AMI en MID de Nueva Jersey en 2023

	Miembros de la familia							
Condado	1	2	3	4	5	6	7	8
Bergen	\$108,850	\$124,400	\$139,950	\$155,500	\$167,950	\$180,400	\$192,850	\$205,300
Essex	\$102,300	\$116,950	\$131,550	\$146,150	\$157,850	\$169,550	\$181,250	\$192,950
Gloucester	\$93,750	\$107,150	\$120,550	\$133,900	\$144,650	\$155,350	\$166,050	\$176,750
Hudson	\$102,250	\$116,850	\$131,450	\$146,050	\$157,700	\$169,400	\$181,100	\$192,750
Hunterdon	\$120,050	\$137,200	\$154,350	\$171,500	\$185,200	\$198,900	\$212,650	\$226,350
Mercer	\$106,000	\$121,150	\$136,300	\$151,450	\$163,550	\$175,650	\$187,800	\$199,900
Middlesex	\$120,050	\$137,200	\$154,350	\$171,500	\$185,200	\$198,900	\$212,650	\$226,350
Morris	\$102,300	\$116,950	\$131,550	\$146,150	\$157,850	\$169,550	\$181,250	\$192,950
Passaic	\$108,850	\$124,400	\$139,950	\$155,500	\$167,950	\$180,400	\$192,850	\$205,300
Somerset	\$120,050	\$137,200	\$154,350	\$171,500	\$185,200	\$198,900	\$212,650	\$226,350
Union	\$102,300	\$116,950	\$131,550	\$146,150	\$157,850	\$169,550	\$181,250	\$192,950
Warren	\$97,600	\$111,550	\$125,500	\$139,450	\$150,600	\$161,750	\$172,900	\$184,050



APÉNDICE B: FORMULARIO DE CERTIFICACIÓN DE INGRESOS

NOMBRE DEL SOLICITANTE: _____ ID DEL PROGRAMA: _____

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD DAÑADA: _____

MIEMBROS DEL HOGAR: Enumere a todos los miembros del hogar y proporcione la información solicitada que está respaldada por su Declaración de impuestos federales de 2021/2022. Se define al "hogar" como todas las personas que viven en la misma unidad de vivienda, independientemente de su parentesco.

El número de personas que actualmente viven en mi hogar y que tienen 18 años o más: _____

El número de personas que actualmente viven en mi hogar y que son menores de 18 años: _____

Total de miembros del hogar: _____

Enumere los **INGRESOS ANUALES** de todos los miembros adultos de la unidad familiar para 2022. Se define a un “adulto” como cualquier miembro del hogar de 18 años o más.

Nombre del miembro del hogar	Fuentes de ingresos 1		Fuentes de ingresos 2		Fuentes de ingresos 3		TOTAL
	Tipo (como nombre del empleador, SS/SSI, Jubilación, Desempleo)	Cantidad	Tipo	Cantidad	Tipo	Cantidad	Cantidad
TOTAL							

Si algún miembro del hogar tiene fuentes de ingresos adicionales, haga una copia de esta página y rellénela con las fuentes adicionales.

ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS ANUALES TOTALES DEL HOGAR PARA 2023: _____

Al realizar esta estimación solo se incluyen las cantidades que se recibirán con seguridad en 2022. Por ejemplo, si no se sabe con certeza si su salario aumentará en 2023 o si se desconocen sus intereses, ingresos o cantidades de propinas/bonificaciones, utilice la cantidad de 2022 al estimar los ingresos de 2023.

EL JEFE DE FAMILIA DEBE FIRMAR:

Certifico que esta información relativa a los ingresos de mi hogar en 2022 y 2023 es completa y exacta. Acepto proporcionar al Estado de Nueva Jersey o a su contratista designado información y documentación adicional sobre todas las fuentes de ingresos cuando se me solicite.

Autorizamos al Estado de Nueva Jersey y a sus contratistas designados a verificar la información de ingresos declarada con fuentes de terceros.

Firma del jefe de familia	Nombre en letra de molde	Fecha
---------------------------	--------------------------	-------

ADVERTENCIA: La información proporcionada en este formulario está sujeta a verificación por parte del Estado de Nueva Jersey y del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) en cualquier momento. El Título 18, Sección 1001 del Código de los Estados Unidos establece que hacer una declaración falsa o fraudulenta a sabiendas y voluntariamente a un departamento del Gobierno de los Estados Unidos puede dar lugar a la terminación de la ayuda y a sanciones civiles y penales.



APÉNDICE C: CÁLCULO DE LA ADJUDICACIÓN

Cálculo de la adjudicación del HARP

Nombre del solicitante	ID del solicitante
Dirección de la propiedad dañada	Dirección postal
Número de teléfono	Ingresos familiares
Fecha de cálculo	Viabilidad
Trayectoria	
1. Costo total del desarrollo	
1a. Trabajo realizado en el lugar (reparaciones completadas al momento de la inspección inicial del sitio)	_____
1b. Costo estimado de finalización	_____
1c. Costo estimado de elevación	_____
1d. Costo estimado de la reducción del peligro del plomo	_____
1e. Costo total del desarrollo (1a + 1b + 1c + 1d)	
1f. Estimación del costo total restante de finalización (1b + 1c + 1d)	_____
2. Duplicación de beneficios (DOB) - Fondos disponibles de otras fuentes	
2a. FEMA	_____
2b. Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA)	_____
2c. Seguro para propietarios de viviendas	_____
2d. Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP)	_____
2e. Aumento del costo del cumplimiento (ICC)	_____
2f. Fondos de organizaciones sin fines de lucro / benéficas / de otro tipo	_____
2g. Total de fondos disponibles de otras fuentes (2a + 2b + 2c + 2d + 2e + 2f)	
3. Cálculo de la necesidad insatisfecha	
3a. Fondos restantes de otras fuentes (2g - 1a)	_____
3b. Necesidades insatisfechas (1f - 3a)	_____
4. Cálculo de la adjudicación	
4a. Contrato restante por completar	_____
4b. Brecha contractual	_____
4c. Mejoras no elegibles para el programa	_____
4d. Fondos restantes de otras fuentes	_____
4e. Cálculo de la adjudicación máxima	_____
4f. Requisito de fondos ajenos al programa (4b + 4c + 4d)	
4g. Adjudicación de HARP (4e - 4c)	_____

Reconocimiento

Nombre en letra de molde _____ Fecha _____

Firma _____

Nombre del representante del programa _____ Fecha _____

Firma del representante del programa _____



APÉNDICE D: CUESTIONARIO DE DOB

Nombre del solicitante:		ID del Programa:
Propiedad dañada Dirección:		

Para que podamos seguir tramitando su solicitud, sírvase proporcionar la siguiente información:

1. ¿Cuántas habitaciones había en su residencia dañada en el momento de la tormenta?
—
2. ¿Ha recibido una carta de daños sustanciales del administrador de llanuras aluviales?
Sí ☐ No ☐
3. ¿Su vivienda se destruyó o sufrió daños tan graves que cree que es probable que haya que construir una vivienda nueva en lugar de reparar su vivienda?
Sí ☐ No ☐
4. ¿Algún miembro de su hogar tiene alguna discapacidad o impedimento de movilidad que requiera adaptaciones especiales en su casa (como una rampa para sillas de ruedas o armarios más bajos)? Sí ☐ No ☐
5. ¿Tiene actualmente un constructor trabajando en su casa? Sí ☐ No ☐

En caso afirmativo, facilite los datos de contacto de su constructor. * No debe realizarse ningún trabajo después de la fecha de solicitud. La construcción podrá comenzar de nuevo tras la firma del acuerdo de subvención.

Nombre de la compañía del constructor	Representante:
Dirección	Teléfono: ()- -

Duplicación de beneficios

La normativa federal exige que el Estado de Nueva Jersey lleve a cabo un análisis de duplicación de beneficios (DOB) para garantizar que (1) los solicitantes no reciben más fondos federales de los necesarios y (2) los fondos se utilizan para satisfacer una necesidad que el solicitante sigue teniendo después de considerar otros fondos recibidos.

Los solicitantes deben informar toda la asistencia que hayan recibido por los daños sufridos por sus viviendas procedentes de fuentes como seguros, la Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA), la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP), la Cobertura de aumento del costo de cumplimiento (ICC) y otros programas locales, estatales o federales, así como organizaciones benéficas privadas o sin fines de lucro.

Los fondos que haya recibido de estas fuentes para las reparaciones de su vivienda deberán tenerse en cuenta a la hora de determinar la cantidad de su subvención. Si recibió fondos para

un fin distinto a la reparación o reconstrucción de su vivienda, no es necesario declararlos (por ejemplo, el contenido de su vivienda).

Utilice el cuadro de la página siguiente para describir los fondos que ha recibido para reparar o reconstruir su vivienda.

FONDOS RECIBIDOS PARA LA REPARACIÓN/RECONSTRUCCIÓN DE LA RESIDENCIA DAÑADA COMO CONSECUENCIA DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR EL HURACÁN IDA

FUENTE DE LOS FONDOS	Cantidad que ha recibido para reparar su vivienda (1)	Ingrese los fondos adicionales que espera recibir del seguro o de la SBA (2)	¿Cuánto ha gastado de estos fondos? (3)	¿Cuánto de estos fondos aún quedan para completar las reparaciones de su vivienda? (4)
SBA	\$	\$	\$	\$
FEMA	\$	\$	\$	\$
Seguro contra inundaciones	\$	\$	\$	\$
Seguro para propietarios de viviendas	\$	\$	\$	\$
Fondos de cobertura de la ICC	\$	\$	\$	\$
Organizaciones sin fines de lucro	\$	\$	\$	\$
Otra fuente	\$	\$	\$	\$
TOTAL	\$	\$	\$	\$

Columna (1) - Columna (3) = Columna (4) Ejemplo: \$50,500 - \$15,000 = \$35,500

Tenga en cuenta: Si ya ha gastado alguno de los fondos que identificó anteriormente, complete el siguiente cuadro que muestra cómo se gastó el dinero. Debe proporcionar todos los detalles posibles para que el Programa pueda documentar y contabilizar el importe total de los fondos que ya ha gastado en la reparación o reconstrucción en la adjudicación de la subvención. El programa no proporciona ningún reembolso.

RELLENE ESTA SECCIÓN SI HA REALIZADO REPARACIONES EN SU VIVIENDA.

Proporcione todos los detalles que pueda sobre el trabajo realizado y empiece a acumular recibos y facturas pagadas para justificar los fondos gastados.

Propósito	Descripción (qué trabajo se realizó, ubicación del trabajo y cantidades cuando sea posible, por ejemplo, 6 ventanas)	Total gastado
EJEMPLOS	Reparación: Reemplazo de ventanas Ubicación: Sala de estar y 2 habitaciones Cantidad: 6 ventanas	Ejemplo: \$10,000.00
Propósito	Descripción (qué trabajo se realizó, ubicación del trabajo y cantidades cuando sea posible, por ejemplo, 6 ventanas)	Total gastado
Eliminación de moho/agua		\$
Limpieza de escombros / Demolición		\$
Reparaciones interiores		\$
Reparaciones del techo / Reparaciones exteriores		\$
Ventanas		\$
Pozos / Fosas sépticas		\$
Reparaciones eléctricas		\$
Reparación de tuberías		\$
Aparatos		\$
Ingeniero / Agrimensor / Ajustador público		\$
Otros fines		\$
		\$
		\$
TOTAL		\$



CERTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Certifico que la información proporcionada en este cuestionario es verdadera y exacta a mi/nuestro mejor saber. Entiendo que, si esta información no es correcta, puede afectar la cantidad de cualquier subvención que pudiese recibir.

Nombre del solicitante (a máquina o en letra de molde)	<i>Firma del solicitante</i>	Fecha

ADVERTENCIA: La información proporcionada en este formulario está sujeta a verificación por parte del Estado de Nueva Jersey y del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) en cualquier momento. El Título 18, Sección 1001 del Código de los Estados Unidos establece que hacer una declaración falsa o fraudulenta a sabiendas y voluntariamente a un departamento del Gobierno de los Estados Unidos puede dar lugar a la terminación de la ayuda y a sanciones civiles y penales.