

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS  
DIVISIÓN DE RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES**

---

---

**ASUNTO:** Programa del Fondo de Mitigación para Resiliencia de la Vivienda

---

**NÚMERO:**2.10.123

**VIGENCIA:** Marzo, 2026

**REVISADO:**

---

**DCA-DRM**

**PÁGINA 1 DE 53**

**APROBACIÓN:**

Samuel R. Viavattine  
Comisionado Adjunto

---

El Fondo de Mitigación para la Resiliencia de la Vivienda (HMF, por sus siglas en inglés) es un programa de mitigación establecido por el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA, por sus siglas en inglés), mediante la División de Recuperación y Mitigación de Desastres (DRM, por sus siglas en inglés), con fondos del Bloque de Subvenciones para el Desarrollo Comunitario y Asistencia para Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés), y cuyo propósito es reducir el riesgo para la vida y la propiedad a largo plazo frente a futuros peligros naturales que se identifican en el Plan de Mitigación de Riesgos del Estado. El programa se financia con la asignación estatal del CDBG-DR otorgada para afrontar los daños causados por la Tormenta Tropical Ida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Pública 117-43, y regido por el Aviso Consolidado (87 FR 31636) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés).

Se ha diseñado el HMF específicamente para aplicar medidas de mitigación con enfoque prospectivo. Todas las actividades financiadas bajo este Programa deben demostrar que benefician claramente la mitigación y que se alinean con los riesgos identificados en el Plan Estatal de Mitigación de Riesgos de Nueva Jersey. Las actividades deben reducir las pérdidas futuras, mejorar la resiliencia y respaldar la reducción de riesgos a largo plazo para los hogares elegibles.

# Política del Programa del Fondo de Mitigación para la Resiliencia de la Vivienda

Marzo, 2026  
Versión 1.0



# CONTENIDO

<b>Contenido</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Resumen del programa</b> .....	<b>6</b>
1.1 Introducción .....	6
1.2 Descripción del programa .....	6
<b>1.2.1</b> Vía 1: Mitigación para reducción y prevención de riesgos.....	6
<b>1.2.2</b> Vía 2: Mitigación con reconstrucción y desarrollo.....	7
1.3 Fuentes de financiación .....	8
<b>1.3.1</b> Tormenta tropical Ida y fondos del CDBG-DR.....	8
<b>2 SOLICITUDES Y PRIORIDADES</b> .....	<b>10</b>
2.1 Descripción general del trámite de solicitudes.....	10
<b>2.1.1</b> Período de presentación de solicitudes .....	11
<b>2.1.2</b> Verificación de ingresos.....	11
<b>2.1.3</b> Prioridad del solicitante.....	12
2.2 Retiros de solicitudes.....	13
<b>2.2.1</b> Retiro voluntario de la solicitud .....	13
<b>2.2.2</b> Retiro administrativo de la solicitud .....	14
<b>2.2.3</b> Solicitudes de reincorporación en el programa .....	14
2.3 Servicios de consejería sobre vivienda.....	14
<b>3 ELEGIBILIDAD</b> .....	<b>14</b>
3.1 Objetivos nacionales .....	14
3.2 Elegibilidad del solicitante .....	15
<b>3.2.1</b> Vía 1: Solicitantes elegibles .....	15
<b>3.2.2</b> Vía 2: Solicitantes elegibles .....	15
3.3 Actividades subvencionables.....	16
<b>3.3.1</b> Vía 1: Actividades de mitigación elegibles para prevención y mitigación de riesgos	16
<b>3.3.2</b> Vía 2: Actividades de reconstrucción y desarrollo elegibles .....	16
3.4 Actividades no subvencionables .....	17
3.5 Ocupación de residencia primaria .....	19
3.6 Presencia legal.....	19
3.7 Vinculación con medidas de mitigación.....	19
3.8 Ley de política uniforme de asistencia para reubicación (URA).....	20
3.9 Titularidad individual del propietario.....	20
3.10 Titularidad del desarrollador de vivienda .....	20



3.11	Otras circunstancias especiales de titularidad.....	20
<b>3.11.1</b>	Ejecuciones hipotecarias .....	20
<b>3.11.2</b>	Fallecimiento del propietario .....	21
3.12	Otros requisitos del seguro por inundación.....	21
<b>4</b>	<b>ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL .....</b>	<b>22</b>
4.1	Análisis medioambiental.....	22
<b>4.1.1</b>	Ley Nacional de Política Ambiental de los Estados Unidos.....	22
<b>4.1.2</b>	Revisiones por niveles .....	23
4.2	Período de suspensión o de paralización de trabajos .....	24
<b>5</b>	<b>METODOLOGÍA DE COSTOS Y LISTA DE ACTIVIDADES ELEGIBLES .....</b>	<b>25</b>
5.1	Actividades de mitigación (Vía I) .....	25
5.2	Reconstrucción para mitigación (Vía II) .....	25
<b>5.2.1</b>	Reconstrucción para mitigación.....	25
<b>5.2.2</b>	Área ocupada y diseño existentes .....	26
5.3	Costos no subvencionables.....	26
<b>5.3.1</b>	Requisitos de construcción ecológica.....	27
<b>5.3.2</b>	Accesibilidad .....	27
<b>6</b>	<b>SUBVENCIÓN .....</b>	<b>28</b>
6.1	Evaluación de costos y beneficios.....	28
6.2	Determinación y cálculo de la adjudicación.....	28
<b>6.2.1</b>	Determinación de la adjudicación en la Vía 1 (mitigación, reducción y prevención de riesgos) .....	28
<b>6.2.2</b>	Determinación de la adjudicación en la Vía 2 (reconstrucción y desarrollo para mitigación) .....	29
<b>6.2.3</b>	Asistencia máxima .....	29
<b>6.2.4</b>	Duplicación de beneficios (DOB).....	30
6.3	Responsabilidad del solicitante en la provisión de fondos externos al programa (NPF).....	30
<b>6.3.1</b>	Vía 1 .....	30
<b>6.3.2</b>	Vía 2: Financiación adicional .....	31
6.4	Formalización del acuerdo de financiación .....	31
<b>6.4.1</b>	Aprobaciones .....	31
<b>6.4.2</b>	Acuerdo .....	31
6.5	Reembolso de los fondos de mitigación.....	32
<b>6.5.1</b>	Evento de reembolso .....	32
<b>6.5.2</b>	No pagos parciales y no amortización .....	32
<b>6.5.3</b>	Requisitos del convenio restrictivo .....	33



6.5.4	Levantamiento del convenio restrictivo .....	33
<b>7</b>	<b>PRECONSTRUCCIÓN .....</b>	<b>34</b>
7.1	Selección y desempeño de contratistas.....	34
7.1.1	Requisitos de validación del contratista.....	34
7.2	Conferencia previa a la construcción y aceptación de costos .....	35
7.2.1	Gastos aprobados por el programa .....	35
7.3	Vía II: Contratos de nueva construcción .....	35
<b>8</b>	<b>CONSTRUCCIÓN Y PAGOS .....</b>	<b>35</b>
8.1	Monitoreo e inspecciones de construcción .....	35
8.1.1	Materiales peligrosos .....	36
8.1.2	Inspecciones.....	36
8.2	Pagos de desembolsos y órdenes de cambio .....	36
8.2.1	Vía 1: Requisitos de pago.....	36
8.2.2	Vía 2: Requisitos de pago.....	38
8.3	Disputas con el contratista .....	39
<b>9</b>	<b>CIERRE .....</b>	<b>39</b>
9.1	Cierre de construcción e inspecciones finales.....	39
9.2	Cierre de la solicitud .....	39
9.2.1	Requisitos de cierre bajo la Vía 2 .....	39
9.3	Seguro contra inundaciones .....	40
9.3.1	Requisitos para propiedades en áreas propensas a inundación .....	41
9.4	Archivo de solicitudes .....	41
<b>10</b>	<b>APELACIONES, QUEJAS Y RECLAMACIONES DEL PROGRAMA .....</b>	<b>41</b>
10.1	Apelaciones de elegibilidad del programa.....	41
10.2	Quejas.....	42
10.3	Sección 504: Coordinación de quejas y reclamaciones .....	42
10.4	Vivienda justa y apoyo a personas con dominio limitado del inglés.....	43
10.5	Fraude, desperdicio y abuso .....	43
<b>11</b>	<b>MONITOREO, CUMPLIMIENTO Y GESTIÓN DE REGISTROS .....</b>	<b>44</b>
11.1	Monitoreo del programa .....	44
11.2	Cumplimiento .....	45
11.2.1	Sección 3 .....	46
11.2.2	Uso de fondos reembolsados .....	47
11.3	Conflicto de intereses .....	47
11.3.1	Aplicabilidad.....	47



11.3.2	Conflictos prohibidos .....	48
11.4	Archivos, registros e informes .....	48
11.4.1	Procedimientos para tareas clave de rendimiento.....	49
11.4.2	Cumplimiento con la retención de registros.....	49
11.4.3	Elaboración de procedimientos operativos estándar .....	49
11.4.4	Registros requeridos.....	50
11.4.5	Destrucción de registros .....	51



## Historial de versiones del manual de políticas

El historial de versiones del manual de políticas se encuentra en el cuadro siguiente, con notas sobre cada cambio en las políticas. También, se insertan en ese cuadro las fechas de cada publicación de la normativa.

El Estado difundirá cada nueva versión después de realizar los cambios sustantivos que reflejen un cambio de política. Al manual de políticas actualizado se le asignará un nuevo número de versión principal, como 2.0, 3.0 y siguientes.

En cuanto a los cambios no sustanciales en la política existente, como redacción y edición menores, o aclaraciones que no afecten su interpretación o aplicabilidad, el Estado publicará una versión del documento agregando un número secuencial detrás de aquel de la versión principal, tal como 2.1, 2.2, y siguientes.

Las modificaciones introducidas en la política pueden entrar en vigor en la fecha de la revisión o retroactivamente, en función del flujo de solicitantes y del estatus de los participantes dentro del proceso de admisión y recuperación en el programa. Si se aplicara una política de forma proactiva o retroactiva se detallará en el historial de versiones a continuación y/o en las secciones del programa pertinentes.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
1.0	3.13.2026	Política del Fondo de Mitigación para la Resiliencia de la Vivienda

# 1 RESUMEN DEL PROGRAMA

## 1.1 Introducción

El Fondo de Mitigación para la Resiliencia de la Vivienda (HMF) es un programa de mitigación establecido por el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA), mediante la División de Recuperación y Mitigación de Desastres (DRM), con fondos del Bloque de Subvenciones para el Desarrollo Comunitario y Asistencia para Recuperación por Desastres (CDBG-DR), y cuyo propósito es reducir el riesgo para la vida y la propiedad a largo plazo ante futuros peligros naturales, identificados en el Plan de Mitigación de Riesgos del Estado. El programa se financia a través de la asignación estatal del CDBG-DR para afrontar los daños causados por la Tormenta Tropical Ida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Pública 117-43, y regido por el Aviso Consolidado (87 FR 31636) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).

Se ha diseñado el HMF específicamente para aplicar medidas de mitigación con enfoque prospectivo. Todas las actividades financiadas bajo este programa deben demostrar que benefician claramente la mitigación y que se alinean con los riesgos identificados en el Plan Estatal de Mitigación de Riesgos de Nueva Jersey. Las actividades deben reducir las pérdidas futuras, mejorar la resiliencia y respaldar la reducción de riesgos a largo plazo para los hogares elegibles.

El Programa incluye dos vías de acción adaptadas a diferentes necesidades de mitigación:

Vía 1: actividades generales de mitigación, según se definen en el listado de costos permitidos para aquellas actividades elegibles y centradas en medidas menores de mitigación con un cronograma de costos fijos; y

Vía 2: actividades de desarrollo para mitigación y reconstrucción para solicitantes que requieran obras reconstrucción con fines de mitigación.

## 1.2 Descripción del programa

El HMF proporciona fondos reembolsables y sin intereses a solicitantes que sean elegibles para que se implementen actividades aprobadas de mitigación de riesgos, tales como inundaciones, filtración de aguas pluviales, daños por viento y otros peligros documentados en el Plan de Mitigación de Riesgos del Estado de Nueva Jersey, que deben ser reembolsados al momento de la venta de la vivienda. Todas las actividades deben cumplir con la siguiente definición de mitigación del HUD: *acciones que aumenten la resiliencia y reduzcan o eliminen a largo plazo el riesgo de pérdida de vidas, lesiones, daños a la propiedad o sufrimiento.*

El Programa se implementa a través de dos vías o rutas.

### 1.2.1 Vía 1: Mitigación para reducción y prevención de riesgos

Mediante la Vía 1 se apoyan mejoras de mitigación a menor escala y medidas de protección contra riesgos múltiples, cuyo diseño permite prevenir y reducir los riesgos futuros de las propiedades ante desastres.

Las características clave de esta vía son las siguientes:

- **Asistencia máxima:** Hasta \$100,000 en asistencia disponible para actividades de mitigación en el inmueble. Este monto es acumulativo a lo largo de la vigencia de la solicitud. Los fondos se pueden reembolsar antes de la venta del inmueble, que es cuando se descuenta el monto máximo de asistencia.
- **Regla de una actividad por año:** Los solicitantes deben seleccionar una actividad por año programático para garantizar la distribución justa y amplia de los fondos de mitigación. El programa puede permitir el alcance del trabajo necesario para completar las obras de mitigación, cuando sea necesario y razonable.
- **Lista de actividades subvencionables y calendario de costos fijos:** Los fondos de subvención se basan en la Lista de Actividades Subvencionables y el calendario de costos fijos del programa, no en las propuestas de los contratistas. El programa actualizará periódicamente el calendario de costos fijos para tener en cuenta el incremento de costos regionales. Cualquier costo en el contrato que no esté contemplado en el calendario de costos fijos debe pagarlo el propietario de la vivienda antes del desembolso programático de fondos.
- **Requisito de reembolsos:** Todos los fondos desembolsados se vencen íntegramente en el momento de la venta o transferencia de la vivienda, tal como se documenta en el Acuerdo de Financiación y la Cláusula Restrictiva.
- **Cronograma de finalización:** El trabajo debe finalizarse dentro de los 12 meses posteriores a la adjudicación, a menos que se extienda a discreción de la DRM.

### 1.2.2 Vía 2: Mitigación con reconstrucción y desarrollo

Mediante la Vía 2 se apoya la reconstrucción con fines de mitigación, la que incluye actividades de demolición, mejoras en el sitio y obras de desarrollo centradas en la mitigación. Esta vía está disponible tanto para propietarios individuales como para promotores inmobiliarios que sean elegibles.

Se ha establecido la Vía 2 para propiedades en las que la mitigación preventiva es insuficiente para reducir los riesgos a largo plazo. Algunos ejemplos son los siguientes: estructuras propensas a inundación que se ubican por debajo de la elevación de diseño ante inundaciones (DFE, por sus siglas en inglés) del Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey (NJDEP, por sus siglas en inglés), lotes vacantes para reurbanización o estructuras dañadas por un evento peligroso que requiere reconstrucción con fines de mitigación.

Las características clave de esta vía son las siguientes:

- **Asistencia máxima:** Hasta \$500,000 por estructura, con base en el modelo de reconstrucción del programa a «precio fijo firme» (FFP, por sus siglas en inglés).
- **Evaluación del costo-beneficio:** Se requiere para determinar que en todas las propiedades la reconstrucción es necesaria y razonable. Esto garantiza que los limitados fondos disponibles para el programa se utilicen de la mejor manera posible para el Estado.
- **Presupuesto a «precio fijo firme»:** Los fondos de subvención se basan en modelos estandarizados de reconstrucción: número de dormitorios, metros cuadrados y otros factores. Los precios se revisarán periódicamente y actualizarán en el sitio web del HMF.
- **Pagos basados en hitos de construcción:** Los pagos se emiten con base en hitos de construcción claramente definidos y vinculados a las revisiones municipales y del programa.
- **Requisitos de reventa del desarrollador de vivienda:** Los desarrolladores de vivienda deben vender las viviendas reconstruidas o desarrolladas a familias elegibles de ingresos bajos a moderados, y la reventa debe proceder dentro de los parámetros definidos por el programa. Estos parámetros específicos de las propiedades se establecerán antes de la adjudicación y pueden incluir términos, tales como la venta de las viviendas dentro de los seis meses posteriores a la emisión del certificado de ocupación (CoO, por sus siglas en inglés) y con base en una fórmula previamente definida para calcular el precio de venta.
- **Cronograma de finalización:** Los proyectos de la Vía 2 deben completarse dentro de los 36 meses posteriores a la adjudicación, incluyendo el diseño, los permisos, la construcción, las inspecciones, la venta y el cierre del proyecto.
- **Reembolsos:** No se requieren reembolsos al HMF hasta que ocurra la venta del inmueble por parte del propietario residente a otro propietario residente.
  - **Reconstrucción por parte del desarrollador de vivienda:** Los fondos que el programa pague al desarrollador de vivienda en el proceso de construcción permanecerán como gravamen sobre la propiedad que se transferirá con la venta de la vivienda al propietario de ingresos bajos a moderados, quien debe reembolsar los fondos al programa cuando venda la propiedad.
  - **Reconstrucción de viviendas ocupadas por el propietario:** En el caso de las propiedades pertenecientes a un propietario principal al momento de presentar la solicitud o, posteriormente, compradas a través de un desarrollador de vivienda con fondos del programa, se deben reembolsar todos los fondos del programa a la venta de la vivienda.

## 1.3 Fuentes de financiación

### 1.3.1 Tormenta tropical Ida y fondos del CDBG-DR



Los fondos de este programa provienen del CDBG-DR, otorgados por el HUD, según lo asignado por el Congreso. La financiación para afrontar los desastres de 2021 se asignó conforme a la Ley de Extensión de la Financiación Gubernamental y de Asistencia en Casos de Emergencia de 2021 (*Extending Government Funding and Delivering Emergency Assistance Act of 2021*), División B, y la Ley de Asignaciones Suplementarias para el Alivio en Casos de Desastre de 2022 (*Disaster Relief Supplemental Appropriations Act of 2022*), Ley Pública 117-43. Las subvenciones del CDBG-DR están autorizadas bajo el título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (*Housing and Community Development Act of 1974*, HCDA, por sus siglas en inglés) para cubrir los gastos necesarios para ayuda en casos de desastre, recuperación a largo plazo, restauración de infraestructura y vivienda y revitalización económica en las áreas más afectadas y críticas como resultado de un desastre mayor.

El 30 de septiembre del 2021, el presidente Biden firmó la Ley Pública 117-43 para destinar cinco mil millones al HUD para acciones de recuperación ante los desastres de 2020 y 2021. El HUD asignó \$228.346 millones del CDBG-DR al Estado de Nueva Jersey para afrontar los efectos del paso de la tormenta tropical Ida por Nueva Jersey del 1 al 3 de septiembre del 2021. Los requisitos alternativos y exenciones para el uso de fondos del CDBG-DR se publican en los registros federales aplicables, incluyendo [87 FR 31636](#).

A los solicitantes que puedan probar la titularidad actual o el control del sitio y entregar documentación probatoria que la propiedad fue afectada directa o indirectamente por la tormenta tropical Ida, se les considerará de manera prioritaria durante el trámite de la solicitud.

En el caso del financiamiento proveniente del CDBG-DR para afrontar los efectos de la tormenta tropical Ida, la asistencia para acciones de mitigación bajo el Fondo de Mitigación de Resiliencia de Vivienda se limita a propiedades identificadas por el HUD y el Estado que se ubican en las áreas más afectadas y críticas (MID, por sus siglas en inglés) por el paso de la tormenta tropical Ida, que se indican a continuación:

**Condados MID identificados por el HUD:**

- Bergen
- Essex
- Hudson
- Middlesex
- Passaic
- Somerset
- Union

**Condados MID identificados por el Estado:**

- Gloucester
- Hunterdon
- Mercer



- Morris
- Warren

Solo los solicitantes, cuyas propiedades son elegibles dentro de los condados mencionados anteriormente, pueden recibir asistencia para mitigación financiada por las asignaciones del CDBG-DR ante los efectos de la tormenta tropical Ida.

## 2 SOLICITUDES Y PRIORIDADES

### 2.1 Descripción general del trámite de solicitudes

El HMF utiliza un proceso estandarizado para el trámite de las solicitudes con el fin de garantizar el acceso equitativo, la evaluación consistente y el cumplimiento de las reglas federales para los fondos del CDBG-DR. Las solicitudes se aceptan a través del portal designado del programa.

En el caso de las solicitudes presentadas para la Vía 1, hay que incluir los siguientes componentes:

- Selección de una actividad de mitigación elegible conforme a la lista de costos de actividades subvencionables que el programa actualiza anualmente.
- Propuesta de un contratista con licencia en la que se detalle el alcance y el costo de la actividad de mitigación.
- Incluir en la propuesta todo el alcance necesario para completar la medida de mitigación seleccionada, como, por ejemplo, el trabajo eléctrico requerido para la instalación de una bomba de sumidero.
  - No se aceptarán propuestas que incluyan volúmenes significativos de trabajo que no guarden relación con la medida de mitigación.
- Fotografías de las condiciones existentes del lugar de trabajo previsto que sea suficiente para documentar la necesidad de la actividad de mitigación seleccionada.
- Documentación necesaria para evaluar la elegibilidad, incluyendo prueba de titularidad, ocupación e ingresos.

En el caso de las solicitudes que se presenten para la Vía 2, hay que incluir los siguientes componentes:

- Propuesta que demuestre que el alcance del proyecto se alinea con la Lista de Precios de Reconstrucción Elegibles del Programa. No se necesitan las propuestas de costos porque los fondos de subvención se basan en el modelo FFP del programa.
  - El programa puede permitir un mayor número de dormitorios o pies cuadrados en los siguientes casos: (1) cuando esa expansión se mantenga sustancialmente dentro de la actual superficie ocupada como lo exige la guía medioambiental del HUD, y (2) cuando el aumento de dormitorios se justifique por el tamaño del hogar para los propietarios-ocupantes, o debido a la comerciabilidad de las unidades



para personas de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés) construidas por el desarrollador de vivienda. Cualquier expansión debe permanecer dentro del modelo FFP del programa y cumplir con los estándares de costo razonable del HUD. Si un solicitante desea aumentar el número de dormitorios en su nueva vivienda, el programa considerará la elegibilidad de estos tamaños de familia para la asignación de dormitorios correspondiente.

Tamaño de familia	Asignación por dormitorio
1 a 3	2 dormitorios
4 a 6	3 dormitorios
7+	4 dormitorios

- Identificación de todas las obras que necesiten apoyo para poder seleccionar el tipo de mitigación (diseño, demolición, otras mejoras del sitio).
- Prueba de control del sitio.
- Licencia vigente y válida en Nueva Jersey del contratista para construcción nuevas viviendas.
- Fotografías de las condiciones existentes del lugar de trabajo propuesto, suficientes para documentar la necesidad de la actividad de mitigación seleccionada.
- Estimación del costo de construcción para determinar la cantidad de contribución del solicitante.
- Licencia vigente y activa del contratista en Nueva Jersey como constructor de nuevas viviendas.
- Prueba de pérdidas previas o vinculación con los efectos de Ida para demostrar prioridad potencial sobre otras solicitudes presentadas.

### 2.1.1 Período de presentación de solicitudes

Las solicitudes se aceptarán en forma continua. Si la demanda excede los fondos disponibles, el Estado puede implementar listas de espera o períodos de admisión por etapas. El período para presentación de solicitudes puede cerrarse o reabrirse según la disponibilidad de fondos. Se notificará a los solicitantes por escrito sobre el estatus de su solicitud.

### 2.1.2 Verificación de ingresos

En el marco del programa, se utiliza la definición del ingreso anual establecida como Ingreso Bruto Ajustado por el Servicio de Impuestos Internos (IRS, por sus siglas en inglés). Los solicitantes deben certificar el ingreso familiar total en la solicitud presentada y proporcionar la declaración de impuestos federales más reciente de cada miembro del hogar que declare impuestos.

Los ingresos se utilizan para clasificar a los hogares como familias LMI o no LMI sobre la base de los límites de ingresos publicados por el HUD. Los solicitantes cuyos ingresos familiares excedan el 120 % del ingreso medio para



el área (AMI, por sus siglas en inglés) en el momento de presentar la solicitud no son elegibles para participar en el programa.

Se requiere la verificación de los ingresos de todos los miembros del hogar. Los solicitantes deben presentar su declaración de impuestos federales más reciente (Formulario 1040) para cada miembro de la familia que presente impuestos.

Si un solicitante o miembro del hogar aplicable no presentó la declaración de impuestos 1040 para el año tributario más reciente, el programa aceptará la Carta de Verificación de Ausencia de Declaración de Impuesto (VNF, por sus siglas en inglés) del IRS como documentación. El VNF debe tener los siguientes puntos:

- Confirmación de que el miembro de la familia no presentó la declaración de impuestos federales y que no requería hacerlo para el año aplicable;
- emitida directamente por el IRS;
- fechada dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de solicitud.

#### 2.1.2.1 Vía 2: Verificación de ingresos del desarrollador de proyectos de vivienda

En el caso de los proyectos dirigidos por desarrolladores de vivienda, no se hace la verificación de los ingresos de los futuros compradores en la etapa de presentación de solicitudes cuando no se ha hecho aún la identificación de los hogares. La elegibilidad de ingresos y el cumplimiento de asequibilidad, cuando sea necesario, se verificarán en el momento de la venta de la unidad de acuerdo con el objetivo nacional aplicable y los requisitos de adjudicación. Para obtener más información sobre la verificación de ingresos en el momento de la venta, consultar la sección 9.2.1.

### 2.1.3 Prioridad del solicitante

Debido a los fondos limitados, el programa impondrá prioridades en el procesamiento de solicitudes, como se indica a continuación. Se proporcionará financiación a los solicitantes con prioridad elevada sobre aquellos de prioridad más baja cuando la demanda supere la disponibilidad de fondos.

Solicitudes prioritarias		Alta prioridad	Baja prioridad
Ingreso familiar	Menos del 80 % del AMI	X	
	Entre el 80 % y el 120 % del AMI		X



Efectos de Ida	Propiedades afectadas por la tormenta tropical Ida	X	
	Propiedades en área MID pero no afectadas por la tormenta tropical Ida		X
Impacto de daños	Propiedades situadas dentro de la Zona Especial de Riesgo de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) o sujetas a exposición repetitiva a otros riesgos naturales.	X	
	Ninguna pérdida previa o repetitiva.		X

## 2.2 Retiros de solicitudes

### 2.2.1 Retiro voluntario de la solicitud

Se pueden retirar las solicitudes presentadas al programa en cualquier momento durante el trámite de la solicitud. Debido a que cada solicitud representa una ronda de financiación distinta y separada, el retiro afectará solo a la solicitud específica en trámite y no elimina la elegibilidad del solicitante para participar en otras posibles rondas de solicitudes en el futuro.

- Los solicitantes pueden retirar voluntariamente su solicitud por cualquier motivo. Se aplican las siguientes reglas:
  - El retiro concierne solo al ciclo actual de la solicitud y no afecta a las solicitudes anteriores o futuras.
  - Si no se han desembolsado fondos, el solicitante puede retirarse del proceso y se detendrá el trámite de su solicitud.
  - Si hubo desembolso de fondos del HMF para la solicitud actual, el solicitante debe devolverlos por completo bajo ese ciclo específico de la solicitud.
  - Los fondos desembolsados en años anteriores para actividades de mitigación ya completadas no necesitan ser reembolsados, ya que cada ciclo de solicitudes es independiente.



- Cuando el DCA reciba la solicitud de retiro por escrito del solicitante, emitirá un acuse de recibo por escrito.

### 2.2.2 Retiro administrativo de la solicitud

Se puede efectuar el retiro administrativo de solicitudes por las siguientes razones, y se podría requerir el reembolso de los fondos:

- ▶ Cuando el solicitante no responde o no proporciona la documentación o información requerida dentro del plazo descrito en la solicitud por escrito. Los solicitantes recibirán un aviso dándoles quince (15) días de plazo para proporcionar la información requerida.
- ▶ Cuando se confirma que la solicitud es una duplicación de otra válida o de un programa en conflicto.
- ▶ Cuando se determina que el solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa.
- ▶ Cuando el solicitante se muestre agresivo y/o abusivo —como se describe en la sección de Definiciones— hacia un empleado del DCA o hacia cualquier otro representante o afiliado del programa, que incluye, entre otros, a los funcionarios del programa.
- ▶ Cuando el solicitante no finalice las obras de construcción dentro del plazo de ejecución requerido por el programa.
- ▶ Cuando existan otras trasgresiones a la política del programa.

### 2.2.3 Solicitudes de reincorporación en el programa

En el caso de los solicitantes retirados del programa, ellos pueden solicitar por escrito su reincorporación bajo circunstancias atenuantes. Estos pedidos de reincorporación los revisa y aprueba el DCA caso por caso, teniendo en cuenta la capacidad de respuesta del solicitante a la correspondencia enviada por el programa o a los requerimientos de documentación al determinar la reincorporación, así como la capacidad para completar el proyecto.

## 2.3 Servicios de consejería sobre vivienda

Los servicios de consejería sobre vivienda proporcionados bajo el Fondo de Mitigación de Resiliencia de Vivienda apoyarán a los solicitantes durante su participación en el programa. Estos servicios incluirán: asistencia para llenar la solicitud, apoyo con la documentación y planificación de vivienda a largo plazo, así como servicios integrales y referencias que sean necesarios para ayudar a las poblaciones vulnerables a medida que avanzan por las etapas del programa.

## 3 ELEGIBILIDAD

### 3.1 Objetivos nacionales

Según el 87 FR 31636, el HUD requiere que los estados cumplan con el requisito de beneficio global de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA) y de 24 CFR 570.484, 24 CFR 570.200(a)(3) y 24 CFR 1003.208, que

requieren que el setenta por ciento (70 %) de los fondos se utilicen en todos los programas financiados por Ida en beneficio de personas de ingresos bajos a moderados. Para cumplir con ese requisito, el programa se basará principalmente en el objetivo nacional de apoyo a las personas y familias de ingresos bajos a moderados. El programa puede utilizar el objetivo nacional de necesidad urgente para proporcionar asistencia a los solicitantes elegibles afectados por desastres con ingresos superiores al 80 % del AMI.

## 3.2 Elegibilidad del solicitante

Los solicitantes deben cumplir con los requisitos específicos para la vía seleccionada con el fin de recibir asistencia a través del HMF. La elegibilidad difiere en ambas vías y depende de si el solicitante es un propietario individual o un desarrollador de vivienda. Todos los solicitantes deben cumplir con los requisitos federales, estatales y del programa correspondientes. Son elegibles para el programa las viviendas unifamiliares, adosadas, modulares y manufacturadas.

### 3.2.1 Vía 1: Solicitantes elegibles

Mediante la Vía 1 se proporcionan fondos para actividades de mitigación, pero no para obras de reconstrucción, cuando son para prevenir y reducir los riesgos futuros. Las medidas de mitigación que se llevarán a cabo se seleccionarán de la Lista de Costos de Actividades Elegibles del Programa. Solo los propietarios individuales pueden participar en la Vía 1 y deben cumplir con los criterios de elegibilidad, como se indican en las secciones 3.3 y 3.12.

### 3.2.2 Vía 2: Solicitantes elegibles

La Vía 2 está disponible tanto para propietarios individuales como para desarrolladores de vivienda que tengan proyectos con obras de reconstrucción o reurbanización para mitigación.

Los propietarios individuales deben cumplir con los criterios de elegibilidad como se indican en las secciones 3.3 y 3.12. Los requisitos para los desarrolladores de vivienda son, entre otros, los siguientes:

- Demostrar control comprobable del sitio en el momento de presentar la solicitud.
- Poseer suficiente capacidad para llevar a cabo obras de construcción y gestión de proyectos.
- Cumplir con todos los requisitos federales y estatales de contratación, seguros y licencias.

Presentar una proforma financiera del proyecto de desarrollo que demuestre la viabilidad del proyecto, costos razonables y cumplimiento con los requisitos de asequibilidad y reventa del programa. Los proyectos dirigidos por desarrolladores de vivienda deben diseñarse como de reurbanización con fines de mitigación y tener como propósito la venta de viviendas terminadas exclusivamente para compradores de viviendas de ingresos bajos a moderados (LMI). Es posible que se requiera que los desarrolladores de

vivienda presenten un plan de mercadeo, una lista de posibles compradores LMI de viviendas o canales de referencia, materiales de mercadeo de vivienda justa afirmativa y capacidad demostrada para cumplir con los plazos del programa, los requisitos de documentación y los estándares de razonabilidad de costos.

Todos los solicitantes de la Vía 2 deben adherirse a las normas de construcción del programa, inspecciones de metas cumplidas, reglas de adquisiciones, cumplimiento ambiental, así como a las obligaciones del programa relacionadas con el reembolso y el cumplimiento de las cláusulas establecidas.

### 3.3 Actividades subvencionables

Las actividades elegibles bajo el HMF deben cumplir con la definición de mitigación del HUD, tal como se define en 87 FR 31636, y deben reducir o eliminar directamente el riesgo a largo plazo de peligros futuros para la vida, la salud, la seguridad y la propiedad. Todas las actividades también deben ser razonables, necesarias, rentables y alineadas con los riesgos identificados en el Plan Estatal de Mitigación de Riesgos de Nueva Jersey.

Las viviendas unifamiliares son elegibles para las vías 1 y 2 del programa.

Tanto las viviendas adosadas como las modulares y las manufacturadas son elegibles para la Vía 1 del programa. Cualquier aumento en el espacio ocupado por una estructura debe cumplir con los requisitos de revisión medioambiental para el Nivel II del programa y la zonificación municipal. La expansión solo se permite en los siguientes casos:

- cuando no originan nuevos impactos medioambientales adversos, y
- cuando se ajustan a los estándares de mitigación (por ejemplo, elevar los servicios públicos, cumplir con los requisitos de salidas de emergencia, otros).

Si se hace la expansión únicamente para añadir pies cuadrados o actualizaciones de habitabilidad, esta no es elegible para el financiamiento del programa.

#### 3.3.1 Vía 1: Actividades de mitigación elegibles para prevención y mitigación de riesgos

Mediante la Vía 1 se proporciona asistencia para medidas de mitigación a menor escala que se seleccionan de la lista de costos de actividad elegibles que el programa actualiza en forma anual. Los solicitantes pueden seleccionar una actividad de mitigación elegible por año más un alcance de apoyo adicional permitido, si es necesario, para completar la actividad seleccionada.

#### 3.3.2 Vía 2: Actividades de reconstrucción y desarrollo elegibles

Mediante la Vía 2 se apoyan las actividades de reconstrucción y desarrollo que aumentan la resiliencia ante peligros futuros; está disponible para propietarios individuales y desarrolladores de vivienda calificados.



Las actividades de reconstrucción elegibles pueden incluir lo siguiente:

#### **Mitigación estructural y reurbanización**

- Reconstrucción o reemplazo de la vivienda para cumplir con los estándares modernos de construcción resistente y ecológica.
- Demolición de estructuras sustancialmente dañadas o de alto riesgo.
- Componentes de inundación seca o húmeda como parte de las obras de reconstrucción.
- Reajustes estructurales necesarios para mejorar la resiliencia.

#### **Mejoras en el sitio y la infraestructura**

- Elevación o reubicación de las instalaciones de servicios públicos.
- Medidas de drenaje o manejo de aguas pluviales como parte integral de la reconstrucción.
- Reemplazo de cimientos.
- Mejoras imprescindibles de acceso para cumplir con las normas de mitigación (por ejemplo, vías de acceso resilientes en zonas propensas a inundaciones).

#### **Costos profesionales e indirectos**

- Servicios de diseño de arquitectura e ingeniería (A/E, por sus siglas en inglés).
- Revisión medioambiental y permisos.
- Estudios topográficos y evaluaciones geotécnicas.
- Servicios de gestión e inspección de la construcción.
- Pruebas y certificación.

Estas actividades son elegibles solo cuando son parte del ámbito completo de obras de reconstrucción con fines mitigación. Ninguna de las actividades enumeradas es elegible para mejoras independientes.

### **3.4 Actividades no subvencionables**

Las actividades no elegibles son las siguientes:

- ▶ Reembolso de los gastos previos a la adjudicación.
- ▶ Actividades no enumeradas en la Lista de Costos Elegibles del Programa.
- ▶ Actividades no necesarias para la compleción de una actividad del alcance incluida en la Lista de Costos Elegibles,
- ▶ Actividades no comprendidas en la definición de mitigación del HUD.
- ▶ Actividades de mitigación que alteren las superficies de pintura con plomo comprendidas en la Vía 1.
- ▶ Actividades que provocarán el desplazamiento de arrendatarios.
- ▶ Pagos forzosos de liquidación. Los solicitantes no pueden usar sus fondos de adjudicación para reducir o pagar su hipoteca u otros préstamos.



- ▶ Asistencia a solicitantes que ya recibieron fondos federales por desastre y no mantuvieron el seguro contra inundaciones, si era necesario hacerlo.
- ▶ Asistencia a los solicitantes cuyos ingresos familiares combinados superen el 120 % del AMI.
  - Los solicitantes pueden consultar el enlace que se proporciona a continuación para acceder a la información sobre los límites de ingresos publicados más actuales de HUD: [CDBG and CDBG-DR Income Limits - HUD Exchange](#)
- ▶ Asistencia a los solicitantes que viven en comunidades que no participan en el Programa Nacional de Seguro por Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) porque existe prohibición para recibir asistencia federal.
- ▶ Asistencia financiera para segundas residencias.
  - Se define como segunda vivienda para los propósitos del Aviso Universal aquella que no era la residencia principal del propietario, del arrendatario o del ocupante de la vivienda en el momento del desastre o cuando se presentó la solicitud de asistencia para los fondos del CDBG-DR.
- ▶ Propiedades con unidades de alquiler, incluidas dúplex y tríplex, no son elegibles para recibir esta asistencia.
- ▶ Propiedades ubicadas dentro de las áreas de reducción de riesgo por desastres bajo la definición del Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey.
- ▶ Propiedades con requisitos históricos extraordinarios de conservación o costos de mitigación ambiental que excedan los límites razonables del programa, no son elegibles a menos que este indique lo contrario.
- ▶ Vehículos recreativos (RV, por sus siglas en inglés), embarcaciones domésticas y casas rodantes no son elegibles, incluso si el solicitante las ocupó como residencia principal.
- ▶ Edificaciones ubicadas en un cauce de inundación.
  - Un cauce de inundación regulatorio comprende el canal de un río u otro curso de agua y las áreas adyacentes de terreno que deben ser reservadas para descargar la inundación base sin que aumente acumulativamente la elevación de la superficie del agua encima de una altura designada. Este es el segmento de la llanura de inundación que generalmente transportará el flujo de aguas de inundación durante una inundación y es típicamente el área de mayor riesgo para las estructuras en la llanura de inundación. La asistencia financiera del HUD para obras de reconstrucción está prohibida en los cauces de inundación.
- ▶ Las siguientes estructuras bajo titularidad *no pueden optar* para la asistencia:
  - Propiedades de sociedades de responsabilidad limitada (LLC, por sus siglas en inglés).
  - Propiedades bajo fideicomiso.
  - Unidades en condominio o cooperativas de vivienda.

- ▶ En cuanto a las obras ejecutadas después de presentar la solicitud, pero antes de la aprobación ambiental, hay que revisar la Sección 4.2.

### 3.5 Ocupación de residencia primaria

Los solicitantes deben haber ocupado la propiedad como residencia principal en el momento de presentar la solicitud. La verificación de la ocupación se determina a través de la evaluación de múltiples fuentes de datos y documentos, preferentemente con la licencia de conducir de Nueva Jersey o la tarjeta de identificación de no conductor de Nueva Jersey —con fecha anterior a la de la tormenta— que indique la misma dirección en la solicitud como residencia principal del solicitante. Se considerará la presentación de documentación adicional cuando no se pueda confirmar la ocupación de la residencia principal con las fuentes arriba indicadas. Si un solicitante no puede proporcionar la licencia de conducir de Nueva Jersey o la tarjeta de identificación de no conductor emitida por el Gobierno, debe presentar otros documentos para verificar al menos dos de los siguientes documentos como prueba de residencia principal:

- ▶ Registros de la FEMA que demuestren que el solicitante informó que la propiedad era su residencia principal en el momento de la tormenta;
- ▶ declaración de impuestos federales del año más reciente que indica que la propiedad es la residencia principal del solicitante;
- ▶ tarjeta de registro de votantes que muestre la dirección de la residencia dañada.

### 3.6 Presencia legal

El DCA determinará la presencia legal mediante los documentos probatorios mencionados a lo largo de esta política, que incluyen, entre otros, los siguientes:

- ▶ Licencia de conducir de Nueva Jersey o tarjeta de identificación de no conductor de Nueva Jersey.
- ▶ Documentos de declaración de impuestos federales.
- ▶ Tarjeta de Seguro Social o número de identificación fiscal.

El DCA se reserva el derecho de solicitar información adicional, si es necesario.

### 3.7 Vinculación con medidas de mitigación

Todas las actividades deben:

- Cumplir con la definición de mitigación del HUD; y
- demostrar una conexión clara con la futura reducción de riesgos con base en los peligros identificados en el Plan Estatal de Mitigación de Riesgos.

### 3.8 Ley de política uniforme de asistencia para reubicación (URA)

Las propiedades que tengan unidades de alquiler y apoyen actividades que causan el desplazamiento de los arrendatarios no son elegibles para el programa. Por lo tanto, no se espera que la Ley Uniforme de Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces (URA, por sus siglas en inglés) se aplique al Fondo de Mitigación de Vivienda (HMF). Por favor, consulte la política 2.10.78 titulada Procedimientos Uniformes de la Ley de Reubicación en el Programa de Asistencia y Recuperación de Propietarios (*Uniform Relocation Act Procedures for the Homeowner's Assistance and Recovery Program*) para obtener más orientación sobre el proceso estatal para implementar las disposiciones de la URA y el Plan de Antidesplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (RARAP, por sus siglas en inglés).

### 3.9 Titularidad individual del propietario

El solicitante debe ser el titular de la propiedad en el momento de presentar la solicitud y todas las personas que tengan participación en la titularidad del inmueble deben aceptar participar en el programa. Los solicitantes que no son los titulares o que no tengan participación en la titularidad del inmueble no son elegibles para el programa.

Una persona con poder legal (POA, por sus siglas en inglés) otorgado por el ocupante propietario puede completar la solicitud en nombre del solicitante.

### 3.10 Titularidad del desarrollador de vivienda

Los solicitantes que son desarrolladores de vivienda deben demostrar que tienen control claro y exigible del sitio en donde se encuentra la propiedad en cuestión en el momento de presentar la solicitud. El control del sitio debe proporcionar al desarrollador de viviendas la autoridad legal para llevar a cabo las actividades propuestas de reconstrucción o reurbanización con fines de mitigación y para enajenar la propiedad de conformidad con los requisitos del programa.

Las formas aceptables de control del sitio pueden incluir, entre otras, pleno dominio de la titularidad, acuerdo formal de compra y venta, opción de compra, arrendamiento del terreno a largo plazo u otro instrumento legalmente vinculante que el programa considere aceptable. Toda la documentación del control del sitio debe tener validez a través de la ejecución del acuerdo de financiamiento, a menos que el programa apruebe lo contrario.

El programa se reserva el derecho de verificar el control del sitio y determinar si su forma y duración son suficientes para apoyar la viabilidad del proyecto, el cumplimiento medioambiental, la construcción y los requisitos de reventa.

### 3.11 Otras circunstancias especiales de titularidad

#### 3.11.1 Ejecuciones hipotecarias

Los solicitantes cuyas viviendas han sido objeto de ejecución hipotecaria no son elegibles para recibir asistencia del programa; sin embargo, el DCA evaluará la elegibilidad de esas propiedades si el proceso de una ejecución hipotecaria está en trámite (*lis pendens*).

### 3.11.2 Fallecimiento del propietario

En caso del fallecimiento del solicitante, la solicitud se considerará inelegible. Se recomienda a los herederos de la propiedad que vuelvan a presentar una solicitud una vez que se transfiera la propiedad.

Si el fallecimiento ocurre después de la adjudicación, los herederos son elegibles para recibir el saldo adjudicado para completar el proyecto.

## 3.12 Otros requisitos del seguro por inundación

### Requisitos de seguro por inundación para solicitantes con asistencia previa por desastres

De acuerdo con la Ley Stafford, los solicitantes que ya recibieron asistencia para obras de recuperación en sus viviendas posteriormente al 14 de septiembre del 1994 deben obtener y mantener la cobertura adecuada y necesaria de un seguro por inundación. Por lo tanto, el DCA verificará antes de formalizar la adjudicación que el solicitante haya mantenido ese seguro por inundaciones en caso de que haya recibido asistencia previa para obras de recuperación por desastres, si era necesario. Se preguntará a los solicitantes lo siguiente como parte de la verificación de elegibilidad:

- ▶ Si recibió asistencia por eventos de inundación que causaron daños a la propiedad, de cualquier fuente federal por algún desastre anterior bajo declaración presidencial —posterior al 14 de septiembre de 1994— y que se requiriera la compra obligatoria de un seguro por inundación de conformidad con las regulaciones del Programa Nacional de Seguro por Inundación (NFIP).
- ▶ Identificación del evento de desastre de inundación para el cual el solicitante recibió fondos federales.
- ▶ Monto de asistencia federal recibido debido a las inundaciones.
- ▶ Si el solicitante tenía un seguro por inundación en la fecha de la tormenta tropical Ida.
- ▶ Si la cobertura del seguro se encuentra vigente.

Si se determina que el solicitante recibió previamente asistencia federal para obras de recuperación por desastres y que no mantuvo el seguro adecuado y necesario contra inundaciones, se le considerará que no es elegible para participar en el programa.

### Comunidades en el área especial con riesgo de inundación

No son elegibles para participar en el programa asistencia las obras de reconstrucción de viviendas en una SFHA si las comunidades no participan en el NFIP del programa porque se les prohíbe recibir asistencia federal.

A partir del 2025, las siguientes comunidades que no son elegibles para participar en el Programa:

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

## 4 ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL

### 4.1 Análisis medioambiental

#### 4.1.1 Ley Nacional de Política Ambiental de los Estados Unidos

El propósito de esta sección es describir el enfoque del programa para cumplir con la Ley Nacional de Política Ambiental (*National Environmental Policy Act*, NEPA, por sus siglas en inglés). El programa funciona con fondos para actividades de recuperación por desastres del Bloque de Subvenciones para el Desarrollo de la Comunidad (CDBG), otorgados al Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA) por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), lo que determina la aplicabilidad de la NEPA.

El proceso para cumplir con las regulaciones de la NEPA consiste en efectuar una evaluación de los efectos medioambientales de las actividades propuestas por el Gobierno federal y sus alternativas. Hay tres niveles de análisis: exclusión categórica, Evaluación Medioambiental (EA, por sus siglas en inglés) y Declaración de Impacto Medioambiental (EIS, por sus siglas en inglés).

- ▶ Exclusión categórica. Una empresa puede ser excluida categóricamente de un análisis medioambiental detallado cuando una agencia federal haya determinado previamente que la actividad típicamente no tiene impacto ambiental significativo, y que, por lo tanto, integra la lista de categorías de exclusión en sus regulaciones de implementación de la NEPA. La lista de actividades identificadas por el HUD como categóricamente excluidas del análisis detallado de la NEPA se puede encontrar en 24 CFR, parte 58.35.
- ▶ Evaluación Medioambiental (EA). El segundo nivel de análisis bajo la NEPA corresponde a la EA, que determina si la actividad federal tendría un efecto significativo en el medio ambiente. Si la respuesta es negativa, la agencia emite el Informe sobre Ningún Impacto Significativo (FONSI, por sus siglas en inglés). El FONSI puede incluir medidas de mitigación requeridas para que los impactos ambientales no alcancen un nivel significativo.



- ▶ Declaración de Impacto Ambiental (EIS). Es una evaluación más detallada de los posibles efectos ambientales de la actividad y las alternativas propuestas. La EIS se puede elaborar tras la finalización de la EA; sin embargo, si la agencia federal anticipa que el emprendimiento podría generar impactos ambientales significativos, puede optar por preparar la EIS sin tener que preparar primero la EA. El documento de decisión para la EIS se conoce como el Registro de Decisión (ROD, por sus siglas en inglés), que establece la decisión de la agencia y cómo los resultados de la EIS, que incluyen la consideración de alternativas, las medidas de mitigación y los comentarios de las agencias y de las partes interesadas, se incorporaron en el proceso de toma de decisiones de la agencia.

#### 4.1.2 Revisiones por niveles

El DCA emplea un enfoque por niveles para el cumplimiento de la NEPA para el programa. Mediante este enfoque, la «actividad» se evalúa en varias etapas del proceso de desarrollo a medida que se dispone de más información para la evaluación o el análisis medioambiental. Este enfoque es consistente y detallado en los Procedimientos de Revisión Ambiental para Entidades que Asumen las Responsabilidades Ambientales del HUD, 24 CFR 58, específicamente 24 CFR 58.15 (Revisión por niveles) y 24 CFR 58.32 (Agregación de proyectos).

Como primer paso, o revisión de Nivel 1, se completará la EA para el programa en los condados MID del HUD y del Estado (Bergen, Essex, Gloucester, Hudson, Hunterdon, Mercer, Middlesex, Morris, Passaic, Somerset, Unión, y Warren.). Se realizarán revisiones ambientales de Nivel 2 para cada propiedad que se evalúe bajo el programa, a cargo de un consultor contratado, quien es seleccionado a través del proceso de adquisiciones del DCA. Las revisiones del Nivel 2 identificarán sitios con problemas ambientales específicos y que requieren la visita al sitio o la consulta adicional de la agencia; y se documentarán en el Registro de Evaluación Medioambiental (ERR, por sus siglas en inglés). Las revisiones del Nivel 2 se llevarán a cabo de una manera que satisfaga los requisitos de la NEPA y las regulaciones de implementación de la NEPA del HUD (24 CFR 58).

Además, mediante las revisiones se abordará el cumplimiento de todas las demás leyes, reglamentos y órdenes ejecutivas federales pertinentes, entre ellas la Ley Nacional de Preservación Histórica (National Historic Preservation Act); las EO 11988 (Manejo de Zonas Inundables), 11990 (Protección de Humedales) y 12898 (Justicia Ambiental). También se abordarán las regulaciones estatales pertinentes y los requisitos de permisos, como la Orden Ejecutiva Estatal #215. El NJDEP también coordinará y facilitará cualquier permiso ambiental requerido. La revisión medioambiental puede determinar la necesidad de incorporar medidas de mitigación ambiental en el ámbito de trabajo de la acción propuesta o de rediseñar la actividad para evitar específicos impactos ambientales.



Ninguna obra de reconstrucción, rehabilitación o mitigación, o desembolso, pueden comenzarse hasta que se hayan completado las revisiones ambientales del Nivel 1 y se haya recibido la Autorización para Uso de los Fondos de Subvención (AUGF, por sus siglas en inglés), y cuando el ERR del Nivel 2 se haya completado y aprobado para la propiedad en cuestión. Las actividades de construcción deben realizarse de una manera que se cumpla plenamente con los requisitos identificados en la revisión del Nivel 2. Los equipos de construcción y monitoreo del DCA garantizarán ese cumplimiento.

## 4.2 Período de suspensión o de paralización de trabajos

El período de «suspensión de actividades» o «paralización de trabajos» se refiere al lapso desde la fecha de presentación de solicitudes hasta la compleción de la revisión medioambiental y cuando no se puede realizar ningún trabajo en relación con la vivienda. Es posible que las obras realizadas durante este período no sean elegibles para ser incluidas dentro del alcance del trabajo y que el proyecto no sea elegible para el programa. Los solicitantes están obligados a detener cualquier actividad de construcción si el programa envía el aviso de paralización.

Se pueden permitir excepciones al «requisito de paralización de trabajos» en caso de que un solicitante haya firmado un contrato por escrito con un contratista antes de presentar la solicitud al programa. En tales casos, se le puede permitir al solicitante continuar el trabajo descrito en el contrato escrito, tal como fue descrito y formalizado antes de que el propietario presente la solicitud al programa. Sin embargo, en tales casos, un solicitante no puede firmar nuevos contratos, contratar trabajadores adicionales, ejecutar cualquier orden de cambio a los contratos existentes, o comprar materiales después de presentar la solicitud al programa y antes de que se complete el análisis medioambiental.

El incumplimiento del «requisito de paralización de trabajos» o las excepciones elegibles al mismo puede resultar en la inelegibilidad del solicitante para recibir el financiamiento total o parcial por parte del programa. Los solicitantes deben consultar con un representante del programa antes de tomar cualquier decisión de contrato adicional durante el período obligatorio de «suspensión de actividades» o «paralización de trabajos».

Los solicitantes que hayan presentado una solicitud al programa, pero que no se adhieran a la guía anterior, corren el riesgo de no ser elegibles para recibir financiación.

## 5 METODOLOGÍA DE COSTOS Y LISTA DE ACTIVIDADES ELEGIBLES

### 5.1 Actividades de mitigación (Vía I)

Mediante la Vía I 1 se proporcionan fondos para actividades de mitigación elegibles que aborden daños o condiciones de alto riesgo sin requerir la reconstrucción completa. Las actividades permitidas en la Vía I 1 se definen en la Lista de Actividades Elegibles del Programa disponible en el sitio web de la DRM. Esta lista se ha elaborado mediante una metodología estructurada que se basa en un software estandarizado de estimación de costos, datos históricos de costos de construcción y precios de ofertas de contratistas recientes, adquiridas en forma competitiva. Este enfoque garantiza que las asignaciones de costos reflejen las condiciones actuales del mercado y apoyen la determinación de la adjudicación coherente y equitativa.

Las asignaciones de costos de la Vía 1 se basan en los usuales costos de materiales y mano de obra requeridos para llevar a cabo las medidas de mitigación elegibles. Las asignaciones de costos están estandarizadas para cada tipo de actividad elegible y cumplirán con las normas de razonabilidad de costos del programa.

### 5.2 Reconstrucción para mitigación (Vía II)

Los fondos del programa pueden utilizarse para demoler y/o reconstruir estructuras de manera apropiada para mitigar los daños que causarían los futuros eventos de riesgo. Si la propiedad se encuentra en una SFHA de la FEMA o en una zona inundable, según la definición del NJDEP, la propiedad reconstruida debe elevarse al nivel DFE o superior.

#### 5.2.1 Reconstrucción para mitigación

Los fondos para reconstrucción se basan en la Lista de Actividades Elegibles del Programa, que establece los costos permitidos para las actividades de demolición y reconstrucción. Estos costos se desarrollan utilizando un software estandarizado de estimación de costos de construcción, datos históricos de precios e información reciente de ofertas del contratista. Esta metodología garantiza que todos los costos de reconstrucción reflejen las condiciones actuales del mercado, los estándares del HUD y las exigencias de razonabilidad de costos.

Las asignaciones de costos para la reconstrucción se derivan de los planes modelo estándar de viviendas del programa. Estos modelos incluyen diseños típicos de dos, tres y cuatro dormitorios. El costo estimado de construcción para cada modelo se utiliza como base para calcular la adjudicación para obras de reconstrucción del solicitante. Estas estimaciones estandarizadas pueden diferir del costo en el que incurriría un propietario para reconstruir su vivienda anterior con los pies cuadrados originales, acabados o características

personalizadas. Las subvenciones del programa se limitan a los costos permitidos para construir una vivienda que cumpla con los códigos aplicables y con las expectativas del HUD.

El programa podrá permitir ajustes adicionales específicos del sitio a este monto de reconstrucción previamente calculado, a su entera discreción, cuando sea necesario.

El programa puede realizar inspecciones periódicas para confirmar que el trabajo realizado se alinea con el alcance aprobado de la reconstrucción y los estándares de costos permitidos. Las inspecciones pueden ocurrir en cualquier momento durante el proceso de demolición o construcción.

### 5.2.2 Área ocupada y diseño existentes

La estructura de reemplazo debe construirse sustancialmente dentro de la misma área ocupada, permitiendo ajustes razonables requeridos para cumplir con los estándares de zonificación, ambientales o de diseño de la mitigación. El programa no compensará un aumento en el número de unidades en el lote y financiará un análisis medioambiental de acuerdo con los requisitos del programa.

El programa puede permitir un aumento en el número de dormitorios o pies cuadrados con respecto al diseño original, siempre que sea:

- requerido con fines de comercialización cuando el desarrollador de vivienda sea el principal solicitante o
- respaldado por el número de ocupantes de la vivienda.

## 5.3 Costos no subvencionables

Todos los costos financiados por el programa deben estar relacionados con la medida de mitigación aprobada. Los artículos a continuación no son elegibles para el financiamiento del programa a menos que se les requiera para cumplir con los requisitos del código de construcción local:

- ▶ Materiales o acabados mejorados.
- ▶ Dependencias (cobertizos, etc.).
- ▶ Paisajismo decorativo y pavimentación.
- ▶ Sistemas de aspersion al aire libre.
- ▶ Piscinas y bañeras de hidromasaje.
- ▶ Paneles solares.
- ▶ Claraboyas.
- ▶ Vallas.
- ▶ 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 equipo.
- ▶ Mamparos, muelles y rampas para barcos.
- ▶ Reemplazo de la lavadora y/o secadora de ropa.
- ▶ Reemplazo de las unidades de aire acondicionado de ventana.
- ▶ Cualquier elemento adicional que el programa considere que no contribuye a los aspectos de habitabilidad o seguridad de la vivienda.

### 5.3.1 Requisitos de construcción ecológica

Todas las propiedades financiadas por el programa deben cumplir con los estándares de construcción ecológica del HUD según lo requerido por los avisos del Registro Federal en 87 FR 31636 y enmendados por los avisos posteriores. Para cumplir con estos requisitos, el Estado documentará el uso de la norma de construcción ecológica aplicable en cada archivo del proyecto.

#### 5.3.1.1 Reconstrucción y mejoras sustanciales

Para los proyectos de reconstrucción y rehabilitación de viviendas sustancialmente dañadas, la vivienda debe cumplir con el Estándar de Construcción Ecológica y Resiliente detallado en 87 FR 31636. El programa ha adoptado el Estándar Nacional de Edificios Ecológicos ICC-700 y Energy Star como base para cumplir con el Estándar de Edificios Ecológicos y Resilientes. Si se elige un estándar diferente, el programa puede revisarlo para determinar si es permisible como sustituto.

### 5.3.2 Accesibilidad

La asistencia para mejoras de accesibilidad para solicitantes discapacitados o miembros del hogar está disponible a petición del solicitante, miembro del hogar discapacitado, o miembro de la familia o representante legal del miembro de la familia discapacitado. Los elementos de accesibilidad especializada que pueden incluirse en el ámbito del trabajo o diseño incluyen, entre otros, los siguientes:

- ▶ Rampas.
- ▶ Ascensores.
- ▶ Cabinas de ducha para silla de ruedas.

Las mejoras en la accesibilidad deben estar respaldadas por necesidades documentadas y se limitan a áreas habitables primarias de la vivienda sujetas a tributación (es decir, plantas 1 y 2). Los costos se determinan mediante el uso de software de estimación estándar de la industria. Esta evaluación de la razonabilidad de los costos puede realizarse utilizando una plataforma de estimación alternativa o a través de proformas de licitación.



## 6 SUBVENCIÓN

### 6.1 Evaluación de costos y beneficios

Se requiere una Evaluación de Costo-Beneficio (CBA, por sus siglas en inglés) para las actividades de la Vía 2 con el fin de determinar si la reconstrucción es necesaria y razonable. Esta evaluación considerará las pérdidas anteriores como resultado de eventos de riesgo, y la probabilidad de pérdidas futuras si no se procede con la mitigación de la estructura.

Mediante la Evaluación de Costo-Beneficio se determinará si la reconstrucción con fines de mitigación propuesta es razonable y necesaria, e incluye si se prevé que la estructura terminada mantenga un valor de mercado razonable en relación con el nivel de inversión del programa.

### 6.2 Determinación y cálculo de la adjudicación

Los montos de la adjudicación se determinan con base en la vía seleccionada por el solicitante, la asignación de costo fijo del programa para la actividad de mitigación propuesta, y el modelo de costo aplicable a esa vía. Los montos de subvención no pueden exceder los límites máximos de asistencia del programa ni los costos elegibles.

#### 6.2.1 Determinación de la adjudicación en la Vía 1 (mitigación, reducción y prevención de riesgos)

En la Vía 1, la adjudicación se calcula utilizando la Lista de Actividades Elegibles del Programa, que se actualiza anualmente y que refleja los precios estandarizados para las actividades de mitigación razonables y necesarias.

El monto de subvención es igual al costo aprobado del Programa para la actividad de mitigación seleccionada, más cualquier alcance de apoyo verificado requerido para completar la medida, menos cualquier duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés).

El programa no financiará los costos más allá del monto de la actividad elegible, incluso si las facturas del contratista lo exceden.

Las propuestas de los contratistas no determinan los montos de las adjudicaciones; se utilizan solo para validar que el alcance propuesto califica como medida de mitigación, según lo definido por el programa. Las adjudicaciones se calculan a partir de los costos de actividad elegibles estandarizados; los desembolsos se limitan a las facturas verificadas del contratista para el alcance elegible y no pueden exceder los costos efectivos elegibles.

En vista que el programa solo hace el desembolso al recibir la factura del contratista, los solicitantes pueden recibir menos del importe máximo calculado. Si hay fondos no desembolsados en el momento de la liquidación de



la solicitud, entonces se liberarán los fondos y ya no estarán disponibles para el solicitante.

## 6.2.2 Determinación de la adjudicación en la Vía 2 (reconstrucción y desarrollo para mitigación)

Para la Vía 2, el monto de subvención se determina utilizando un presupuesto de reconstrucción o desarrollo a precio fijo firme (FFP) consistente con los estándares de construcción del programa.

La adjudicación refleja el modelo de reconstrucción aprobado por el programa, determinado por el tamaño, el diseño y los requisitos de resiliencia frente a riesgos.

El programa puede financiar costos adicionales para Arquitectura e Ingeniería (A/E), inspecciones municipales y permisos, mitigación ambiental y otras condiciones específicas del sitio.

Las subvenciones para los desarrolladores de vivienda se basan en el mismo modelo de FFP y deben superar los límites de valor de costo, revisión de razonabilidad, pruebas de viabilidad y mercado.

## 6.2.3 Asistencia máxima

### **Vía 1: Medidas de reducción y prevención de riesgos**

Máxima asistencia: Hasta \$100,000 por solicitante.

Los solicitantes pueden reembolsar los fondos y volver a solicitar fondos de préstamos hasta el máximo de \$100,000 en el futuro.

### **Vía 2: Reconstrucción y desarrollo**

#### **Asistencia máxima**

- Cada estructura elegible puede recibir hasta \$500,000, dependiendo de los fondos disponibles del programa.
- Este límite se aplica tanto a los propietarios individuales como a los desarrolladores de vivienda.

#### **Parámetros de adjudicación**

- Unidades ocupadas por propietarios:
  - La asistencia no puede exceder el monto del modelo a precio fijo en firme (FFP) aplicable.
- Proyectos de desarrollo:
  - La asistencia puede ser proporcionada hasta el monto del modelo a FFP, sujeto a:
    - Razonabilidad de los costos.
    - Viabilidad del Proyecto.
    - Cumplimiento de los requisitos de asequibilidad en la reventa.



Pueden ser elegibles los costos adicionales, como los de la Sección 6.2.2.

### 6.2.4 Duplicación de beneficios (DOB)

Los solicitantes deben reportar toda la asistencia obtenida de fuentes externas o que está disponible para cubrir los costos relacionados con la mitigación u otros elementos que serán cubiertos bajo el alcance del programa. Las fuentes comunes de asistencia por desastre que pueden ser duplicadas incluyen el seguro de propietario de vivienda, seguro contra inundaciones, aumento del costo de cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés), asistencia de la FEMA, préstamos de la Administración de Pequeños Negocios (SBA, por sus siglas en inglés), y cualquier asistencia de otras fuentes gubernamentales o privadas sin fines de lucro. Cualquier aumento de los fondos del ICC recibidos para el mismo propósito de mitigación debe devolverse al programa o contarse como duplicación de beneficios durante el cálculo de la adjudicación. Para más información sobre políticas y procedimientos adicionales con respecto a la duplicación de beneficios bajo el programa, consulte 2.10.1 Política de duplicación de beneficios.

## 6.3 Responsabilidad del solicitante en la provisión de fondos externos al programa (NPF)

### 6.3.1 Vía 1

Para las actividades de mitigación en la Vía 1, el programa establece asignaciones de costos fijos con base en la Lista de Costos Elegibles. Estos subsidios estandarizados representan la cantidad máxima que el programa financiará por cada actividad de mitigación aprobada. Debido a que las asignaciones de costos del programa son fijas, el costo real del proyecto del solicitante puede exceder el monto financiado por el programa.

Cuando los materiales elegidos por un solicitante, los precios del contratista o los costos generales del proyecto exceden el costo permisible del programa para una determinada actividad de mitigación, el solicitante es responsable de la provisión de fondos externos al programa (NPF, por sus siglas en inglés) para cubrir la diferencia. También se puede requerir la NPF cuando el solicitante ha recibido asistencia en caso de desastre, pero esta no se aplicó al proyecto.

Los solicitantes deben proporcionar un formulario de certificación de la NPF para confirmar que está disponible para financiar completamente la parte que le corresponde del proyecto. El programa se basará en esta certificación como el medio principal para confirmar la disponibilidad de FNP. Para los solicitantes con proyectos que tienen un requisito de NPF, deben proporcionar un certificado firmado que afirma lo siguiente:

- Capacidad suficiente de FNP para financiar la porción del proyecto que excede la asignación de costo fijo del programa;

- disponibilidad de esos fondos para completar completamente el alcance del trabajo aprobado por el programa; y
- que el solicitante entiende que los fondos del programa no pueden ser desembolsados hasta que la porción del proyecto del solicitante haya sido completamente financiada.

Puede producirse una verificación periódica si es necesario para garantizar que el proyecto siga siendo financieramente viable y pueda completarse dentro del alcance aprobado.

### 6.3.2 Vía 2: Financiación adicional

Los fondos de subvención para reconstrucción de la Vía 2 se basan en la asignación de costos fijos de reconstrucción del programa derivada del precio de la vivienda modelo estándar. En algunos casos, el costo total del proyecto de reconstrucción del solicitante puede exceder el monto financiado por el programa. Cuando esto ocurra, el solicitante es responsable de obtener financiación adicional para cubrir la diferencia.

Los solicitantes pueden obtener financiamiento adicional de prestamistas privados u otras fuentes ajenas al programa. Estos fondos serán tratados como NPF y no exigirán la subrogación al programa. El solicitante debe asegurarse de que estos fondos son suficientes para completar el alcance de reconstrucción aprobado y cualquier posible orden de cambio en las obras de construcción.

El programa puede solicitar una certificación firmada que confirme que el solicitante ha obtenido el financiamiento adicional necesario y que los fondos permanecerán disponibles hasta la finalización del proyecto.

## 6.4 Formalización del acuerdo de financiación

### 6.4.1 Aprobaciones

Antes de que se pueda formalizar un acuerdo de financiamiento, el programa completará todas las revisiones de elegibilidad requeridas, autorizaciones ambientales, verificación de DOB y aprobaciones del alcance. Una vez finalizado el monto de la adjudicación del solicitante y aprobado el alcance de reconstrucción o mitigación, el expediente pasará a la etapa del acuerdo de financiamiento. Los solicitantes deben haber seleccionado a un contratista con licencia y haber proporcionado toda la documentación requerida antes de la formalización del acuerdo.

El programa emitirá un aviso de aprobación formal que confirme el monto de la adjudicación, el alcance de trabajo aprobado y cualquier condición que deba cumplirse antes de que se pueda solicitar el primer desembolso.

### 6.4.2 Acuerdo



El acuerdo de financiamiento establece los términos y condiciones bajo los cuales los fondos del programa serán desembolsados para el alcance de trabajo aprobado. En virtud de este acuerdo se establece lo siguiente:

- El solicitante es responsable de la gestión de sus contratistas.
- El programa puede emitir pagos directamente al contratista por trabajos verificados.
- El solicitante debe notificar al programa cuando se requiere el desembolso de los fondos y debe presentar toda la documentación necesaria para su revisión.
- Una vez que el programa haya verificado que se proporciona toda la documentación requerida y se haya completado el trabajo, se realizará el desembolso.

## 6.5 Reembolso de los fondos de mitigación

Toda la asistencia financiera proporcionada en el marco de la FMH se expide como fondos recuperables garantizados mediante la Inscripción del Convenio Restringido sobre los bienes inmuebles que reciben asistencia. La cláusula restrictiva y el acuerdo de financiación establecen conjuntamente obligaciones de reembolso. Los siguientes requisitos se aplican a todas las adjudicaciones para mitigación de las vías 1 y 2.

### 6.5.1 Evento de reembolso

El reembolso de todos los fondos desembolsados por el programa al solicitante se vence en su totalidad después de la venta o transferencia de la propiedad. El requisito de reembolso se aplica si la venta es voluntaria, involuntaria o discrecional, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- Venta de propiedades convencionales.
- Refinanciación que requiere el pago de gravámenes registrados.
- Transferencia como parte de la liquidación de bienes o herencia a menos que el heredero elija asumir todas las obligaciones restantes del programa.

No se debe reembolsar durante el período en el que el solicitante mantiene la titularidad de la vivienda y cumple plenamente con todos los convenios del programa.

Si las ganancias netas en venta son insuficientes para satisfacer los gravámenes para personas mayores y la cláusula registrada del programa, el DCA puede reducir la cantidad de reembolso para evitar crear una deuda adicional para el propietario de la vivienda.

### 6.5.2 No pagos parciales y no amortización

Si se desencadena un evento de reembolso, todos los fondos desembolsados por el programa deben ser devueltos en su totalidad en el momento de la



transacción de bienes raíces, cuando el programa liberará la cláusula restrictiva.

El programa no permite reembolsos parciales. Los fondos del programa no pueden amortizarse, y no se aceptan planes de pago mensuales u otros planes de pago programados.

Los solicitantes pueden devolver voluntariamente la totalidad del saldo pendiente en cualquier momento.

### 6.5.3 Requisitos del convenio restrictivo

La obligación de reembolso se garantiza mediante un convenio restrictivo registrado sobre la propiedad. El convenio abarca lo siguiente:

1. Establecimiento de la participación financiera del Estado de Nueva Jersey en la propiedad.
2. Adscripción al inmueble y obligación vinculante para todos los futuros propietarios, a menos que sea liberado formalmente por el DCA.
3. Obligación de reembolso en su totalidad en el momento de la venta, según lo validado a través de la documentación de cierre.
4. Obligación del propietario de mantener el cumplimiento de todos los requisitos del programa (incluyendo NFIP, cuando corresponda) como condición para evitar el reembolso prematuro.

El incumplimiento de los términos del convenio podría resultar en una acción de ejecución por parte del programa, incluida la recaptura inmediata.

### 6.5.4 Levantamiento del convenio restrictivo

#### 6.5.4.1 Liberación estándar del convenio restrictivo

La liberación estándar del convenio restrictivo ocurre en el momento en que se devuelven todos los fondos al programa después de un evento de reembolso. Una vez verificada la devolución de los fondos en su totalidad, la DRM emitirá la liberación de convenio restrictivo.

#### 6.5.4.2 Liberación anticipada del convenio restrictivo

A su entera discreción, la DRM puede aprobar la liberación anticipada del convenio restrictivo bajo circunstancias limitadas, incluyendo, entre otras, las siguientes:

- Reembolso voluntario completo de todos los fondos del programa por parte del propietario de la vivienda.
- Corrección administrativa, tal como el registro erróneo del convenio restrictivo.
- Determinación del interés del programa o federal, mediante la cual la DRM determina que mantener la carga o gravamen ya no es necesario para proteger los intereses del programa o del Gobierno



federal, o que no es lo más conveniente para el Estado o para el Gobierno federal.

Las solicitudes de liberación anticipada del convenio restrictivo deben presentarse por escrito y se revisarán caso por caso, pero la aprobación no está garantizada.

## 7 PRECONSTRUCCIÓN

A menos que se especifique lo contrario, esta guía es solo aplicable en la Vía II.

### 7.1 Selección y desempeño de contratistas

Una vez que un solicitante seleccione a un contratista, la documentación que respalde sus calificaciones debe presentarse al programa para revisión y validación. Si el contratista está exento de la licencia por el Estado de Nueva Jersey, el DCA revisará a dichos contratistas caso por caso para determinar los requisitos de validación.

Se recomienda a los solicitantes esperar para formalizar el contrato con su contratista seleccionado hasta que el programa haya confirmado que se han revisado todas las credenciales del contratista aplicables. Todos los contratistas que completen el trabajo financiado por HMF deben tener licencia en el Estado de Nueva Jersey. Si un solicitante procede con las reparaciones o reconstrucción de la propiedad sin la validación del contratista o los contratistas seleccionado/s por parte del programa, corre el riesgo de perder la aprobación de solicitudes de desembolso posteriores y de enfrentar un retiro administrativo si se determina que el contratista no validado no cuenta con la licencia correspondiente.

Los solicitantes deben comprometerse con un contratista principal para completar todo el alcance de mitigación y apoyo asociado con cada solicitud de financiamiento, a menos que el programa apruebe lo contrario.

#### 7.1.1 Requisitos de validación del contratista

Los solicitantes deben buscar e identificar a su propio contratista general el que debe cumplir con los siguientes estándares mínimos:

- ▶ Debidamente licenciado y/o registrado en Nueva Jersey.
- ▶ No incluido en las listas de proveedores y entidades inhabilitados del HUD o del Estado.
- ▶ Estar incluido en el registro de constructores de viviendas nuevas del DCA en el momento de la formalización del acuerdo.

## 7.2 Conferencia previa a la construcción y aceptación de costos

### 7.2.1 Gastos aprobados por el programa

El costo total de construcción en el alcance de trabajo y aprobado por el solicitante se basa en la Lista de Costos de Actividades Elegibles del Programa proporcionada en la solicitud. Todos los costos se derivan de la lista estandarizada de costos de reconstrucción del programa, que establece precios determinados para todas las actividades elegibles. Estos costos no son estimados, ni son rangos o cifras negociables; representan el monto máximo que el programa financiará por cada actividad de reconstrucción.

El programa no modificará, aumentará o ajustará ningún costo una vez establecido, independientemente de los acuerdos previos, arreglos de precios u ofertas que el solicitante y su constructor seleccionado hayan fijado por separado. Si el precio contratado por un constructor excede la asignación de precio fijo firme del programa, el solicitante es responsable de cubrir la diferencia utilizando fondos externos al programa.

## 7.3 Vía II: Contratos de nueva construcción

En los casos de demolición y reconstrucción en la Vía II, el solicitante debe firmar un acuerdo de construcción con su contratista autorizado que seleccione en el que se describa el alcance aprobado del trabajo, el precio fijo de la empresa y los plazos requeridos por el programa. El acuerdo debe especificar cuándo debe comenzar la construcción, los hitos de avances esperados y la fecha de finalización requerida. También se debe asentar que el programa desembolsará fondos directamente al contratista solo después de verificar el trabajo completado a través de las inspecciones requeridas. El contratista es responsable de realizar todo el trabajo de acuerdo con las normas programáticas, los códigos aplicables y el horario aprobado, mientras que el solicitante debe notificar al programa cuando el trabajo esté listo para inspección o cuando se necesite una solicitud de desembolso. Cualquier retraso, desviación del alcance aprobado, o cambios en el calendario pueden requerir la revisión del programa y podrían afectar el calendario de pagos o la elegibilidad en forma continua.

# 8 CONSTRUCCIÓN Y PAGOS

## 8.1 Monitoreo e inspecciones de construcción

El HMF supervisará las actividades de construcción para asegurar que todos los trabajos de mitigación se completen de acuerdo con los siguientes aspectos:

- Alcance aprobado por el Programa;
- requisitos reglamentarios aplicables del CDBG-DR y Bloque de Subvenciones para el Desarrollo Comunitario y Mitigación (CDBG-MIT, por sus siglas en inglés);



- análisis medioambiental y requisitos para pintura a base de en plomo (LBP, por sus siglas en inglés); y
- requisitos de costos y tiempo establecidos.

El monitoreo puede llevarse a cabo en cualquier momento y puede incluir inspecciones *in situ*, verificación documental en escritorio, documentación fotográfica, revisiones periódicas de progreso y comprobaciones de cumplimiento para asegurar que las actividades de mitigación sean elegibles, razonables y completadas dentro de los plazos requeridos.

### 8.1.1 Materiales peligrosos

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 Contra el Plomo en el Hogar.

El programa prohíbe las actividades desarrolladas en la Vía I que alteren la pintura a base de plomo o pintura deteriorada en viviendas anteriores a 1978. Se prohíbe al contratista perturbar cualquier material sospechoso de riesgo que no haya sido identificado previamente y que, posteriormente, haya sido encontrado durante el curso de la construcción y/o demolición. Si estos materiales peligrosos no identificados se ven perturbados como resultado de las actividades aprobadas, el proyecto podría detener su avance.

Las actividades bajo la Vía II deben cumplir con la Regla de Vivienda Segura contra el Plomo del HUD (24 CFR, parte 35) y la Regla de Renovación, Reparación y Pintura (RRP, por sus siglas en inglés) de la EPA (40 CFR 745), según corresponda. En el caso de reconstrucción o nueva construcción, la Regla de Vivienda Segura contra el Plomo (LSHR, por sus siglas en inglés) normalmente no se aplica a la nueva estructura; no obstante, toda demolición, controles interinos o componentes conservados provenientes de estructuras anteriores a 1978 deben cumplir con las prácticas de trabajo seguras contra el plomo, los requisitos de limpieza final y las normas de disposición antes de autorizar el desembolso.

### 8.1.2 Inspecciones

Por lo general, el programa no llevará a cabo inspecciones *in situ* para verificar el progreso de la construcción, pero se reserva el derecho de hacerlo cuando se considere necesario en función de las circunstancias específicas del caso. Cuando se realizan, las inspecciones normalmente se alinean con las solicitudes de desembolso.

## 8.2 Pagos de desembolsos y órdenes de cambio

### 8.2.1 Vía 1: Requisitos de pago

Los pagos bajo la Vía 1 adoptan una estructura de dos pagos que refleje el alcance limitado y el carácter de costo fijo de las actividades de mitigación orientadas a reducir y prevenir riesgos futuros. Todos los pagos deben

alinearse con el cronograma de costos de actividades elegibles aprobado por el programa y proporcionado en la solicitud.

#### 8.2.1.1 Estructura de pagos

Bajo la Vía 1 se permiten dos desembolsos, emitidos de la siguiente manera:

1. Pago por movilización
  - Hasta el 50 % del costo de la aprobada actividad elegible podrá desembolsarse en el momento de la movilización.
  - La movilización se limita a cubrir el traslado de los contratistas y los materiales.
  - Los solicitantes deben presentar lo siguiente:
    - Acuerdo firmado de adjudicación.
    - Factura formal del contratista que identifique toda obligación de costos iniciales de costo inicial.
    - Confirmación de los requeridos fondos externos al programa (si corresponde).
2. Pago final
  - El saldo restante se paga tras la confirmación de que la actividad de mitigación se ha completado por completo y cumple con los requisitos del programa.
  - El pago final está sujeto a la aceptación del programa y que puede incluir:
    - Fotos posteriores proporcionadas por el contratista que documenten la finalización de todo el alcance incluido en el contrato aceptado.
    - Permisos y aprobaciones municipales requeridos, si corresponde.
    - Verificación documental de escritorio del programa.
    - Cualquier documentación adicional requerida en función del alcance del trabajo.

#### 8.2.1.2 Cronograma de finalización

Los solicitantes deben completar todas las actividades de mitigación correspondientes a la Vía 1 dentro de los 12 meses de la formalización del Acuerdo de Subvención.

Si no se completa el trabajo dentro de los 12 meses, puede resultar en el reembolso total de los fondos al programa a menos que se conceda una extensión aprobada por la DRM.

#### 8.2.1.3 Límites de desembolso

Los desembolsos bajo la Ruta 1 no pueden exceder el costo de la actividad elegible y aprobado por el programa, incluso si las facturas del contratista exceden esa cantidad.

Los solicitantes no pueden recibir pagos del programa por el trabajo realizado fuera del alcance de trabajo aprobado.

## 8.2.2 Vía 2: Requisitos de pago

Los pagos bajo la Vía 2 se basan en un calendario de desembolsos según las actividades de reconstrucción y desarrollo.

### 8.2.2.1 Estructura de pago

La Vía 2 requiere múltiples desembolsos vinculados a metas documentadas del avance de las obras, que se determinan de manera específica durante la conferencia previa a la construcción y que pueden incluir las siguientes:

- Finalización de diseño e ingeniería
- Demolición y preparación del sitio
- Finalización de cimentación
- Compleción total y certificado de ocupación

### 8.2.2.2 Calendario de ejecución de obras

Todos los proyectos bajo la Vía 2 deben completarse dentro de 36 meses: diseño, permisos, construcción y cierre, a menos que el programa extienda el plazo.

### 8.2.2.3 Documentación requerida por desembolso

Cada solicitud de desembolso debe incluir lo siguiente:

- Factura del contratista por obra finalizada.
- Documentación fotográfica.
- Aprobaciones de inspección municipal (según sea necesario).
- Actualizaciones de la documentación A/E (si cambia el alcance).
- Verificación de que la obra se alinea con el alcance y el presupuesto aprobados por el programa.

### 8.2.2.4 Pago final

Se entregará el pago final cuando se cumpla lo siguiente:

- Presentación por el contratista de toda la documentación de liquidación requerida.
- Entrega de la documentación necesaria por parte del desarrollador de vivienda o propietario:
  - Certificado de ocupación (CoO) o Certificado de finalización.
  - Certificado final de elevación (si aplica).
  - Todas las aprobaciones de inspección municipal requeridas.
  - Documentación de construcción ecológica y resiliente.



- Confirmación del personal del programa sobre compleción de la reconstrucción o el desarrollo y habitabilidad de la propiedad.

#### 8.2.2.5 Órdenes de cambio

El programa no anticipa la necesidad de órdenes de cambio. Los solicitantes son responsables de todos los costos del proyecto no aprobados.

#### 8.2.2.6 Garantía para la reconstrucción

Los proyectos de reconstrucción requieren que el contratista proporcione al solicitante una garantía para la vivienda nueva, según lo establecido 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).

### 8.3 Disputas con el contratista

A medida que el solicitante selecciona y se relaciona con su contratista, tiene la responsabilidad de resolver las controversias contractuales.

## 9 CIERRE

### 9.1 Cierre de construcción e inspecciones finales

Una vez completada la construcción, el solicitante debe notificar al programa que se han cumplido los requisitos antes de recibir el pago final. El programa realizará una revisión documental de escritorio para confirmar que se completó la actividad de mitigación, se cumplieron los requisitos aplicables de construcción del programa y los federales y se aprobaron las inspecciones finales municipales; asimismo asegurará que la documentación de respaldo requerida para la construcción esté archivada. El programa podrá realizar una inspección final *in situ* si se considera necesario. Si el alcance del trabajo está incompleto al término del cronograma de finalización del programa, es posible que se afecte el desembolso final de fondos o que se originen fondos adeudados al programa.

### 9.2 Cierre de la solicitud

El cierre de la solicitud se completará una vez que se haya completado la construcción. Si un solicitante no requirió todos los fondos que inicialmente estaban obligados para su proyecto, el programa desobligará los fondos no utilizados como parte del cierre de la solicitud. Una vez completados estos pasos, se archivará el expediente.

#### 9.2.1 Requisitos de cierre bajo la Vía 2

La Vía 2 implica actividades de reconstrucción o desarrollo y, por lo tanto, incluye los requisitos de beneficio a largo plazo del CDBG-DR.

Si el solicitante es un desarrollador de vivienda, la propiedad debe venderse a un hogar de ingresos bajos a moderados correspondientes por verificación al 80 % del AMI o menor, tras la finalización del proyecto.

Al cierre de la subvención, el propietario o el desarrollador de vivienda debe proporcionar lo siguiente:

- Verificación de ingresos del comprador de la vivienda
  - Antes del cierre, el programa verificará que los ingresos del comprador correspondan al 80 % o menor del AMI según los procedimientos de verificación de ingresos del HUD y se mantendrá la documentación adecuada en el archivo del proyecto.
- Documentación final de cierre requerida por el HUD:
  - Estado de liquidación, restricciones de escritura (si aplica) y convenios de asequibilidad que garanticen el cumplimiento continuo.
- Escritura registrada y pruebas de que el comprador de LMI ha tomado posesión de la vivienda.

Si el propietario no puede vender la vivienda a un hogar de ingresos LMI al final del período de asequibilidad, el programa puede requerir lo siguiente:

- Prórroga del periodo de reventa a discreción exclusiva del DRM, o
- reembolso de la subvención.

### 9.3 Seguro contra inundaciones

Los solicitantes que han recibido fondos de asistencia del CDBG-DR y que son propietarios de una vivienda en un área especial con riesgo de inundación, que tuvieron daños graves por inundación o en un área de alto riesgo, definida por el DEP, deben obtener un seguro contra inundaciones para garantizar la cobertura de protección de estas propiedades ante desastres futuros. El solicitante tendrá que formalizar una restricción de escritura sobre la propiedad en el momento de la firma del acuerdo de financiación, que notifica a los futuros compradores de este requisito. El monitoreo del seguro de inundación requerirá que el solicitante presente la documentación que cumpla con los requisitos de cumplimiento de la sección 102(a) de la Ley de Protección de Desastres de Inundación de 1973 (Flood Disaster Protection Act of 1973). La documentación estándar para el cumplimiento de la sección 102(a) puede ser un recibo de pago de la prima anual vigente del seguro contra inundaciones y una copia de la solicitud del seguro, o una copia del formulario vigente de Declaraciones de la Póliza emitido por el NFIP o por cualquier compañía de seguros de propiedad que ofrezca cobertura bajo el NFIP. El Programa también puede solicitar la verificación de cumplimiento por parte de terceros. Los solicitantes que no puedan cumplir con estos requisitos serán considerados en incumplimiento y podrían tener que reembolsar la totalidad o parte de la asistencia proporcionada por el programa.

El requisito del NFIP permanecerá archivado en la propiedad a perpetuidad. Los compradores de propiedades bajo la Vía 2 deben permanecer en cumplimiento con este requisito de seguro contra inundaciones.

### 9.3.1 Requisitos para propiedades en áreas propensas a inundación

Las propiedades ubicadas en áreas propensas a inundaciones fuera de un área especial de peligro de inundación (SFHA), incluidas las identificadas o definidas por el Estado de Nueva Jersey, deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones cuando dicha cobertura esté disponible en las condiciones prevalecientes del mercado.

## 9.4 Archivo de solicitudes

La solicitud se archivará cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- ▶ Cumplimiento del objetivo nacional por parte del proyecto.
- ▶ Gasto total de todos los fondos.
- ▶ Devolución de cualquier financiación determinada como no elegible.
- ▶ Cumplimiento de todos los requisitos de presentación de informes.
- ▶ Cumplimiento de todas las condiciones especiales del programa.
- ▶ Resolución de todos los problemas de auditoría y supervisión.

# 10 APELACIONES, QUEJAS Y RECLAMACIONES DEL PROGRAMA

## 10.1 Apelaciones de elegibilidad del programa

Todas las solicitudes de apelación relacionadas con la elegibilidad del programa son procesadas y revisadas por el DCA. La revisión inicial de la apelación será llevada a cabo por un panel de tres (3) personas, dirigido por personal de Asuntos Jurídicos y Regulatorios. Este es independiente del grupo que originalmente emitió la decisión objeto de apelación. Se revisará cada apelación según las políticas y los requisitos del programa. El panel hará una recomendación ante el comisionado adjunto del DCA, quien hará la decisión final.

Las solicitudes de apelación a la DRM deben tener sello postal fechado dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha de notificación en la correspondencia original en la que se comunica la decisión de apelar. Las apelaciones deben 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 debe contener la siguiente información:

- ▶ Nombre del solicitante.
- ▶ Dirección de la propiedad en cuestión.
- ▶ Dirección postal del solicitante.
- ▶ Número de teléfono del solicitante.
- ▶ Dirección de correo electrónico (si está disponible).
- ▶ Motivos de la decisión o acción que se apela.
- ▶ Documentación que respalde la solicitud de revocar la decisión.
- ▶ Número de solicitud.

Si procede, la oficina de Asuntos Legales y Regulatorios puede ponerse en contacto con el solicitante para que pueda proporcionar documentos adicionales para que aborden cualquier deficiencia o información incompleta, o para entrevistarlos y determinar los fundamentos de la apelación del solicitante. Si se anula la acción o decisión, en la notificación se especificará la acción correctiva. La determinación definitiva se notificará por escrito al solicitante por correo certificado.

## 10.2 Quejas

El Estado aceptará quejas por escrito relacionadas con el programa que deben enviarse por correo electrónico a: [DRM.ConstituentServices@dca.nj.gov](mailto:DRM.ConstituentServices@dca.nj.gov) o enviarse por correo postal a la siguiente dirección:

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 responder de manera oportuna y por escrito sobre cada queja ciudadana dentro de los 15 días hábiles siguientes a la recepción de aquella, cuando sea posible.

## 10.3 Sección 504: Coordinación de quejas y reclamaciones

La sección 504 prohíbe la discriminación por motivos de discapacidad en programas que lleven a cabo las agencias federales, en aquellos que reciben asistencia financiera federal, en empleos federales y en prácticas laborales de contratistas federales. Las quejas sobre accesibilidad se pueden reportar al Coordinador de la Sección 504 del Estado. La publicación del plan debe cumplir con los requisitos de comunicación efectiva de la sección 8.6 del título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR) y otros requisitos de vivienda justa y



derechos civiles, tales como los requisitos de comunicación efectiva bajo la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA)

State Section 504 Coordinator:  
DRM.Policy@nj.dca.gov

## 10.4 Vivienda justa y apoyo a personas con dominio limitado del inglés

Las actividades del programa cumplirán con todos los requisitos federales y locales de vivienda justa aplicables y en particular:

- ▶ 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 sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990.
- ▶ Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968.
- ▶ Ley contra la Discriminación por Edad de 1975.
- ▶ Título 6 de la Ley de Enmiendas de Educación de 1974.

Para promover las metas de vivienda justa y asegurar que todos los solicitantes potencialmente elegibles estén conscientes de la oportunidad de participar en el programa, el DCA participará en una campaña de divulgación antes y durante el período de solicitudes. El programa de divulgación multimedia incluye acciones especiales orientadas a los hogares de ingresos bajos y moderados (LMI), hogares de minorías y otros grupos identificados como «con menos probabilidades de solicitar» asistencia. De acuerdo con los requisitos de la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, el DCA realizará ajustes razonables para garantizar el acceso al programa a las personas con discapacidades. Estos ajustes pueden incluir la provisión de métodos alternativos para cumplir con los requisitos del programa, tales como realizar visitas domiciliarias para personas que no pueden viajar y/o brindar asistencia adicional para completar la solicitud y los formularios del programa.

## 10.5 Fraude, desperdicio y abuso

El DCA describe el proceso para que los solicitantes denuncien fraude, desperdicio o abuso en la Política No. 2.10.4 Protocolo de Investigación (febrero de 2023) del DCA y, específicamente, en la hoja informativa «Evite las estafas de reparación del hogar» que se distribuye a todos los beneficiarios. El DCA cuenta con un proceso establecido para determinar si ha ocurrido fraude, desperdicio o abuso, el cual se detalla en la Política No. 2.10.88 Desempeño de los Contratistas: Fraude, Mano de Obra Deficiente e Incumplimiento de Plazos (abril de 2023) del DCA. Esta política analiza la función del DCA en la investigación y toma de medidas cuando ocurre un fraude dentro de las actividades de construcción y/o los programas. La Política No. 2.10.13 sobre Auditorías Internas y de Receptores del DCA aborda el proceso de la Oficina de Auditoría para



proporcionar supervisión programática y financiera de las actividades del adjudicatario. Cuando el adjudicatario determine que han ocurrido casos de fraude, desperdicio o abuso, la Oficina de Auditoría los remitirá a la Línea Directa de Fraude del HUD/OIG (teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: [hotline@hudoig.gov](mailto:hotline@hudoig.gov))."

Es responsabilidad afirmativa de todo empleado del DCA y de cualquier representante del programa que tenga sospechas razonables de que está ocurriendo cualquier forma de fraude, notificar a la agencia o departamento estatal o federal correspondiente. La notificación de sospecha de fraude se puede hacer a la Oficina del Contralor del Estado. El número de teléfono gratuito para la línea directa es 1-855-OSC-TIPS (1-855-672-8477). La dirección de correo electrónico es [comptrollertips@osc.nj.gov](mailto:comptrollertips@osc.nj.gov). Todas las comunicaciones se mantendrán confidenciales. La línea directa y la dirección de correo electrónico corresponden a la Oficina del Contralor del Estado de Nueva Jersey.

## 11 MONITOREO, CUMPLIMIENTO Y GESTIÓN DE REGISTROS

### 11.1 Monitoreo del programa

La División de Recuperación y Mitigación de Desastres supervisa las actividades y los gastos de los fondos federales autorizados. El DCA realizará la supervisión y prestará asistencia técnica en todas las áreas y expedientes del programa. La frecuencia de la supervisión depende del avance del programa, los cambios en los manuales de políticas y el calendario de gastos.

La Unidad de Monitoreo de la DRM lleva a cabo un análisis de riesgos de los programas y actividades y, luego, utiliza una combinación de revisiones documentales, visitas a los sitios y listas de verificación de supervisión para monitorear las actividades del programa. Para determinar el monitoreo apropiado de las subvenciones, la evaluación de riesgos del DCA considerará la administración y el desempeño previos de las subvenciones, los resultados de auditoría, así como la complejidad del proyecto, entre otros factores en sus acciones de monitoreo.

El propósito principal de la estrategia de monitoreo del Estado es asegurar que todos los proyectos cumplan con las regulaciones federales aplicables y estén cumpliendo efectivamente con sus metas establecidas. Posteriormente, se determinará la frecuencia y los componentes del programa monitoreados por el análisis de riesgos. Todos los proyectos serán monitoreados al menos una vez durante la vigencia de la actividad. Los resultados de las actividades de supervisión y auditoría se comunicarán al comisionado adjunto del DCA que supervisa la DRM.

El monitoreo abordará el cumplimiento del programa con las disposiciones del contrato, que pueden incluir, entre otros, revisiones ambientales, adquisiciones, vivienda justa, sección 3, Ley Davis-Bacon y otras disposiciones salariales prevalecientes, la URA, los requisitos de igualdad de oportunidades y derechos civiles, la Guía Uniforme, los ingresos del programa y otros requisitos financieros



aplicables. Todos los análisis medioambientales necesarios se realizarán en cada proyecto antes de su financiación.

Los procedimientos para verificar la exactitud de la información proporcionada por los solicitantes de asistencia se proporcionan en las políticas y procedimientos de cada programa. La supervisión y el seguimiento del DCA incluirán procedimientos que garanticen que los programas respectivos tengan documentación suficiente para verificar la información proporcionada por los solicitantes. El DCA evaluará la adhesión del personal del programa a los procedimientos requeridos mediante la revisión de los expedientes de los solicitantes, utilizando las técnicas de muestreo adecuadas. Además, el DCA podrá integrar monitores de garantía de calidad en el proceso de admisión, quienes estarán encargados de asegurar el cumplimiento de los procedimientos prescritos para la verificación de los solicitantes.

El DCA mantendrá un manual de supervisión integral y procedimientos de cumplimiento y monitoreo para todas las fuentes de financiamiento, incluyendo el programa del CDBG-DR.

## 11.2 Cumplimiento

El DCA ha adoptado una política según la cual se llevará a cabo un análisis de riesgo de los fondos del CDBG-DR dentro del programa. Periódicamente, sobre la base del análisis de riesgos, el DCA supervisará el programa en sus áreas clave. El monitoreo será realizado por la oficina de Monitoreo de la DRM. Las políticas y procedimientos establecidos en este manual cumplirán con los estándares dispuestos en las leyes estatales y federales, el Aviso de Fondos del HUD, las Reglas del CDBG del HUD y el plan de acción, con el fin de proporcionar de manera efectiva los controles financieros y procesos de adquisición competentes que se requieren. Cada programa desarrollará un plan de cumplimiento integral por escrito que sea consistente con los requisitos de las leyes estatales y federales, el Aviso de Fondos del HUD, las Reglas de CDBG del HUD y el plan de acción. Como mínimo, el plan de cumplimiento debe incluir lo siguiente:

- A. El sistema de supervisión del proceso de parte del contratista general para las verificaciones de inhabilitación de subcontratistas.
- B. El sistema para monitorear el proceso de un contratista general para la verificación del estatus de la sección 3 y el mantenimiento requerido de registros. No se necesitan nóminas certificadas, pero se aceptarán para este propósito.
- C. Revisiones de consistencia de terceros (o no personal del programa) para todos los procesos de monitoreo para las funciones de inspección y monitoreo de supervisión de los representantes del programa.
- D. Revisión interna del proceso de aprobación de desembolsos, cuya primera no ocurrirá después de los sesenta (60) días posteriores a las primeras aprobaciones de desembolso.

- E. Revisión del acceso a los sistemas de información y las protecciones para las actividades del programa, incluidas las de contraseña por parte del personal.
- F. Otras funciones donde los errores podrían crear pagos inapropiados.

Esferas clave identificadas:

- i. Sección 3.
- ii. Ley Davis-Bacon y otras normas laborales (si corresponde).
- iii. URA.
- iv. Requisitos de igualdad de oportunidades de empleo.
- v. Circular OMB A-87.
- vi. 2 CFR, parte 200 y otras.
- vii. Requisitos de accesibilidad.
- viii. Ingresos del programa (si los hay).
- ix. Requisitos financieros del CDBG.

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

### 11.2.1 Sección 3

Los proyectos bajo la Vía 2 con subvenciones del CDBG-DR mayores o iguales a doscientos mil dólares (\$299,200.00) requieren el cumplimiento de la sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (sección 3), y enmendada, que requiere que las oportunidades económicas generadas por los fondos del CDBG-DR se dirijan hacia los residentes cubiertos por la sección 3. Los residentes elegibles de la sección 3 son personas de bajos y muy bajos ingresos, en particular las que viven o residen en viviendas públicas o con asistencia gubernamental. De acuerdo con la sección 3, los contratistas que utilizan el financiamiento del CDBG para actividades de vivienda deben proporcionar capacitación y oportunidades de empleo a los residentes de bajos ingresos y opciones contractuales a las empresas en el área del proyecto.

Las acciones de cumplimiento de la sección 3 incluyen las siguientes:

- ▶ Preparación y utilización de un plan bajo la sección 3.
- ▶ Designación de un coordinador de la sección 3.
- ▶ Tomar medidas afirmativas para cumplir con el Plan de la Sección 3 y documentar estas.
- ▶ Incluir la Cláusula de la Sección 3 y la Certificación del Contratista sobre las Medidas para Cumplir Plenamente con la



Disposición de Empleo y Capacitación de la Sección 3 en todos los paquetes de licitación para contratos.

Los contratistas deben rastrear y proporcionar al programa los datos de ingresos y elegibilidad de los trabajadores para los proyectos a los que aplique la sección 3.

Requisitos de horas de trabajo bajo la sección 3:

- Los contratistas deben tratar de dirigir el veinticinco (25) por ciento del total de horas de trabajo trabajadas hacia trabajadores certificados de la sección 3.
- Los contratistas deben dirigir el cinco (5) por ciento del total de horas de trabajo trabajadas para los trabajadores de la sección 3.
- Si un contratista no puede cumplir con los umbrales de horas laborables requeridos, deberá presentar evidencia documentada de sus esfuerzos cualitativos, demostrando que se realizó cada intento razonable para cumplir con los requisitos.
- Los representantes del programa designarán un enlace encargado de coordinar la presentación de informes y el cumplimiento por parte de los contratistas.

## 11.2.2 Uso de fondos reembolsados

Todos los fondos recuperados se tratan como Ingresos del Programa bajo la reglamentación de 2 CFR 200 y las reglas de CDBG-DR del HUD. Los reembolsos serán:

- devueltos al HMF y
- reutilizados para actividades de mitigación elegibles del CDBG-DR.

Rastreados de acuerdo con el Plan de Ingresos del Programa del Estado.

## 11.3 Conflicto de intereses

De acuerdo con los requisitos federales, el programa se adhiere a las siguientes disposiciones de Conflicto de Intereses establecidas para el programa del CDBG-DR y como se describe en su totalidad en la Política de Conflicto de Intereses N.º 2.10.9 del DCA. Se han identificado las siguientes áreas como posibles áreas de conflicto en el programa:

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

### 11.3.1 Aplicabilidad

En la adquisición de suministros, equipos, construcción y servicios por parte de los receptores y subreceptores, se aplican las disposiciones



sobre conflicto de intereses en 2 CFR 200.317-2 CFR 200.326, y las disposiciones de 24 CFR 570.611. Tales casos incluyen la adquisición y disposición de bienes inmuebles y la prestación de asistencia por el receptor, por sus subreceptores, o a individuos, empresas u otras entidades privadas bajo actividades elegibles que autoricen dicha asistencia (por ejemplo, rehabilitación, preservación y otras mejoras de propiedades o instalaciones privadas de conformidad con §570.202, o subvenciones, préstamos y otra asistencia a empresas, individuos y otras entidades privadas de conformidad con § 570.455, § 570,204 o § 570.203).

### 11.3.2 Conflictos prohibidos

Ninguna persona que sea empleado, agente, consultor, funcionario, o funcionario electo o nombrado del receptor, o de cualquier agencia pública designada, o de los subreceptores que reciban fondos bajo esta parte, que ejerza o haya ejercido cualquier función o responsabilidad con respecto a las actividades del CDBG asistidas bajo esta parte, o que esté en posición de participar en un proceso de toma de decisiones o de obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, podrá obtener un interés o beneficio financiero de una actividad asistida por el CDBG, ni tener participación financiera 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 CDBG, ya sea para sí mismos o para aquellos con quienes tengan vínculos comerciales o familiares inmediatos, durante su mandato o durante el año siguiente al mismo.

## 11.4 Archivos, registros e informes

Esta sección tiene la intención de proporcionar los protocolos, la guía 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 tres tareas clave:

- ▶ Mantener el cumplimiento de todas las pautas de retención de archivos aplicables como se describe en la Política de retención de registros 2.10.19 y auditorías de acuerdo con el Programa de Recuperación de Desastres del CDBG del DCA.
- ▶ Definir un Procedimiento Operativo Estándar (SOP, por sus siglas en inglés) para identificar los pasos específicos, así como la interacción con el cliente y el contratista protegiendo la información de identificación personal.
- ▶ Establecer los registros necesarios, el mantenimiento y los requisitos de retención.

El personal de Recuperación de Vivienda de la DRM cumplirá con 24 CFR, parte 5.2, cumplimiento de la Ley de Privacidad, que requiere la salvaguardia de la información de identificación personal mediante:

- ▶ Reducción al mínimo del uso de la información de identificación personal en los documentos y registros de los programas;
- ▶ acceso a PII solo a quienes lo requieran para asuntos oficiales y
- ▶ protección adecuada de la PII, ya sea en papel o en formato electrónico.

#### 11.4.1 Procedimientos para tareas clave de rendimiento

SIROMS es el sistema de registros electrónicos. El programa mantendrá la confiabilidad para asegurar que los registros sean precisos y estén disponibles, preservará la autenticidad para protegerlos contra el acceso no autorizado y proporcionará usabilidad al personal para que los registros puedan encontrarse y actualizarse fácilmente. Los documentos pertinentes que se creen en otros lugares se cargarán en SIROMS en puntos clave a lo largo del programa, según se define en el Procedimiento Operativo Estándar del MIS. Los expedientes de cada solicitante residirán en el sistema de registro oficial SIROMS.

#### 11.4.2 Cumplimiento con la retención de registros

El programa, a través de los sistemas de información de gestión individual, conservará todos los archivos relevantes del programa como registros electrónicos según se describe en la política de retención de registros 1.10.14 del Estado. Si cualquier litigio, reclamo, auditoría, negociación u otra acción que involucre registros comenzara antes del vencimiento del período de retención de registros, los registros se conservarán hasta que todos los registros que involucren hallazgos hayan sido resueltos y se tome la acción final (2 CFR 200.334(a)). Como se define en la política, los registros deben ser conservados y auditados después del final del programa. Para asistir con el 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 del Sistema de Imágenes Electrónicas, si corresponde. Esto incluirá la documentación del cronograma de retención establecido por la política del programa, definiendo nuestra configuración del sistema, control de calidad, prevención y recuperación ante desastres, política y procedimientos de escaneo, y el plan de migración de datos.

#### 11.4.3 Elaboración de procedimientos operativos estándar

Estos documentos se ajustarán de vez en cuando, según sea necesario para operar el programa. Como mínimo, estos procedimientos deben:

- ▶ Proporcionar una descripción de lo que se debe inventariar para que se puedan implementar los controles de calidad adecuados. El inventario consistirá en registros electrónicos, como formularios escaneados, formularios electrónicos que incluyan firmas, informes internos y externos, fotografías, estimaciones y dibujos. Estos

archivos se mantendrán de forma que puedan ser transferidos por correo electrónico, formato de disco y descarga.

- ▶ Definir formatos de archivo y metadatos para cada registro electrónico.
- ▶ Proporcionar una descripción clara para que los supervisores y auditores estatales y federales apropiados tengan acceso a los registros con un aviso razonable, a menos que el fraude, desperdicio o abuso (vea la Política 2.10.88) sea el motivo de la visita.
- ▶ Definir procedimientos específicos para el escaneo de documentos en papel para la creación de un archivo electrónico (no se prevén formularios en papel).
- ▶ Implementar controles de calidad que aseguren que los registros electrónicos específicos se asocian con el ID de solicitante correcto y se almacenan en las ubicaciones y el formato correctos dentro del SIM.
- ▶ Enumerar el programa de retención de registros por política del programa.
- ▶ Definir los métodos de protección de registros electrónicos que incluyen el control de acceso remoto solo por miembros del personal autorizado y la seguridad física del hardware.
- ▶ Definir la disposición de los registros para la liquidación del programa, ya sea por transferencia de propiedad o por destrucción antes del final del período de retención de registros requerido. Esto incluirá un plan para protegerse contra la obsolescencia tecnológica que implicará formatos de archivo comunes, interfaces y comunicación.

#### 11.4.4 Registros requeridos

El representante del programa brindará apoyo al DCA para cumplir con los requisitos de notificación, según corresponda al programa, en 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 de Recuperación de Desastres (DR) al HUD, que incluye la solicitud, las descripciones del programa, las certificaciones y cualquier enmienda al Plan de Acción de RD, etc.
2. Acuerdo de subvención o memorando de entendimiento ejecutado.
3. Descripción, ubicación geográfica y presupuesto de cada actividad financiada.
4. Elegibilidad y determinación de objetivos nacionales para cada actividad.
5. Expedientes del personal.
6. Archivos de gestión de propiedades.
7. Correspondencia de monitoreo del HUD.
8. Documentación de cumplimiento de la participación ciudadana.
9. Registros de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades.
10. Registros de revisión ambiental.
11. Documentación del cumplimiento de otros requisitos federales,



incluyendo, entre otros: requisitos de salarios vigentes de Davis-Bacon; Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación, sección 3, y pintura a base de plomo; oportunidades de empleo y económicas para personas de bajos ingresos (sección 3); sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades; y empleo y contratación (Empresa de Negocios de Minorías y Mujeres).

12. Catálogo de cuentas.
13. Manual de procedimientos contables.
14. Libros diarios y mayores de contabilidad.
15. Documentación fuente (órdenes de compra, facturas, cheques cancelados, etc.).
16. Expedientes de adquisiciones (licitaciones, contratos, etc.).
17. Inventario de bienes inmuebles.
18. Registros de cuentas bancarias (incluidos los registros de fondos rotatorios de préstamos, si procede).
19. Solicitudes de desembolso.
20. Registros e informes de nóminas.
21. Informes financieros.
22. Archivos de auditoría.
23. Correspondencia financiera pertinente.
24. Pruebas de cumplimiento de un objetivo nacional (véase abajo).
25. Acuerdo o Memorándum de Entendimiento de Subreceptor, si procede.
26. Documentación de adquisiciones, incluyendo ofertas o contratos.
27. Localización de beneficiarios.
28. Datos sobre las características raciales, étnicas y de género de los beneficiarios.
29. Cumplimiento de los requisitos especiales del programa, incluidos los registros de revisión ambiental.
30. Información sobre el presupuesto y los gastos (incluidas las solicitudes de desembolso).
31. Estatus del proyecto y de actividades.
32. Objetivo nacional.
33. Ingresos.

#### 11.4.5 Destrucción de registros

En ningún caso la fecha de destrucción del registro será inferior a siete (7) años desde el momento del cierre final. Todos los registros originales pasan a ser propiedad del Estado de Nueva Jersey. Estos registros originales se transferirán al DCA para su almacenamiento consistente con el Plan. El programa deberá conservar copias de los registros pertinentes por un periodo no menor a siete (7) años.

