



Estado de California Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) Políticas y Procedimientos del Programa

Asunto: Programa de Rehabilitación/Reconstrucción Ocupada por Propietarios (OOR)
Subvención en Bloques de Desarrollo Comunitario - Recuperación ante
Desastres (CDBG-DR)

Versión: Borrador 1

Visión General

1. Propósito: Establecer las políticas y procedimientos para la administración del Programa OOR.
2. Aplica a: Todos los empleados, individuos y organizaciones de HCD que Representan a HCD durante la administración del programa OOR.
3. Cancela: Ninguno.
4. Originador: Equipo del Programa OOR - Sección CDBG-DR
Rama de Programas Federales
División de Asistencia Financiera

Aprobado Por	Fecha de Efectividad
Joseph M. Helo Gerente del Programa OOR	12/22/2020

Política de Versión

El historial de versiones se registra en la siguiente tabla con notas sobre los cambios realizados a la versión. Las fechas de cada publicación también se registran en la tabla.

Los cambios sustanciales dentro de este documento que reflejan un cambio de política darán lugar a la emisión de una nueva versión. Por ejemplo, la inclusión de los propietarios de viviendas con el seguro contra inundaciones es un cambio sustancial en los criterios de calificación de fase que se proporcionó en la versión 1.0. Los futuros cambios de directiva darán lugar a una revisión adicional y a la emisión de un nuevo número de versión principal.

Los cambios no sustanciales, como la redacción y edición o aclaración menores de la existente que no afecten a la interpretación o aplicabilidad de la política, se incluirán en las actualizaciones de versiones secundarias indicadas por un aumento secuencial de números detrás del número de versión principal. Tales cambios darían lugar a un número de versión como 2.1, 2.2, etc.

Rehabilitación/Reconstrucción Ocupada por el Propietario Políticas y Procedimientos del Programa Historial de Versiones

Número de Versión	Fecha de Revisión	Descripción de las Revisiones
Final V1.0	12/21/2020	Las políticas y procedimientos están sujetos a cambios a la sola discreción del Programa de Rehabilitación/Reconstrucción Ocupado por el Propietario.

Tabla de Contenido

Estado de California	1
Política de Versión.....	2
Rehabilitación/Reconstrucción Ocupada por el Propietario Políticas y Procedimientos del Programa Historial de Versiones	3
1 Definiciones	7
2 Objetivos del Programa	16
3 Descripción del Programa	17
3.1 Funciones y Responsabilidades.....	17
3.2 Soluciones de Programas.....	19
3.3 Asistencia del Programa	22
3.4 Cronología del Programa	22
4 Requisitos del Programa	23
4.1 Objetivos Nacionales	23
4.2 Actividades Elegibles	24
4.3 Actividades no Elegibles	24
5 Criterios de Priorización.....	25
5.1 Niveles de priorización	25
6 Criterios de Elegibilidad del Solicitante	28
6.1 Propiedad	29
6.2 Ocupación	33
7 Criterios de Elegibilidad de la Propiedad.....	35
7.1 Vincular al Desastre	35
7.2 Ubicación.....	35
7.3 Tipos de Estructura.....	35
8 Condiciones de Asistencia.....	36
8.1 Límite de Acuerdo Elegible	36
8.2 Determinación y Cálculo de Acuerdos	36
8.3 Fideicomiso.....	37
8.4 Verificaciones Previas al Acuerdo.....	37
8.5 Reconocimiento del Acuerdo	38
8.6 Proceso de Ejecución de Subvenciones	38
8.7 Disposiciones de Financiación	38
8.8 Responsabilidades del Propietario	39
8.9 Determinación de Dificultades Demostrables.....	40

9	Procedimientos de Funcionamiento	41
9.1	Alcance del Solicitante	41
9.2	Encuesta – Los Californianos Afectados por los Desastres de 2017 y 2018	42
9.3	Admisión de Aplicaciones	42
9.4	Verificación de Elegibilidad	45
9.5	Duplicación de Beneficios	48
9.6	Actividades Previas a la Construcción	53
9.7	Determinación Preliminar de Subvenciones.....	64
9.8	Cálculo del Acuerdo.....	65
9.9	Importe máximo de la subvención.....	66
9.10	Subrogación – Reembolso de Asistencia Duplicada	67
10	Proceso de Ejecución de Subvenciones	68
10.1	Verificaciones Previas al Acuerdo.....	68
10.2	Carta de Reconocimiento de Acuerdos.....	68
10.4	Ejecución del Acuerdo de Subvención	68
10.5	Examen del Alcance	70
10.6	Servicios de Diseño	70
10.7	Proceso de Selección de la Casa	70
10.8	Reubicación Temporal de los Inquilinos Afectados	71
10.9	Aviso Para Proceder (NTP).....	71
11	Construcción	73
11.1	Monitoreo de la Construcción, Periódicas y Finales Inspecciones.....	73
11.2	Proceso de Solicitud de Sorteo	73
11.3	Cambiar Ordenes.....	74
11.4	Garantía de Construcción	75
12	Apelaciones, Quejas y Quejas.....	76
12.1	Apelaciones del Programa	76
12.2	Sección 504 Quejas de Coordinación	77
12.3	Quejas de Construcción.....	78
13.	Cierre de construcción, cumplimiento de solicitantes y monitoreo	79
13.1	Cumplimiento.....	79
13.2	Seguros	80
13.3	Duplicación de Beneficios.....	80
13.4	Monitoreo.....	80
14	Devolución de Subvenciones.....	82

14.1	Política de recaptura	82
15	Cierre del programa.....	82
16	Gestión de Registros.....	83
16.1	Registros Administrativos.....	83
16.2	Información de identificación personal (PII).....	83
16.3	Seguridad de archivos	83
16.4	Retención de registros	84
16.5	Archivos del solicitante	85
16.6	Vivienda Justa / Derechos Civiles	85
16.7	Sección 3.....	85

1 Definiciones

Abuso - El uso excesivo, o indebido de algo, o el uso de algo de una manera contraria a las reglas naturales o legales para su uso; la destrucción, desviación, manipulación, aplicación incorrecta, maltrato o mal uso intencional de los recursos propiedad u operados por la Autoridad; o uso extravagante o excesivo para abusar de su posición o autoridad. El "abuso" no conduce necesariamente a una acusación de "fraude", pero podría, dependiendo de las circunstancias.

Acceso y Necesidades Funcionales - Una población de individuos que pueden tener necesidades adicionales antes, durante y después de un incidente en áreas funcionales, incluyendo, pero no limitado a, mantener la independencia y la comunicación.

Promoción de manera afirmativa de Vivienda Justa (AFFH) - AFFH es un requisito legal que las agencias y los concesionarios federales extienden los propósitos de la Ley de Vivienda Justa. La regulación AFFH del Departamento de Vivienda Federal de los Estados Unidos provee un acercamiento de planificación efectiva para ayudar a los participantes del Programa en tomar acciones significativas para sobrepasar patrones históricos de segregación, promoviendo elecciones de vivienda justa y creando comunidades que estén libres de discriminación. Adicionalmente, el programa sigue las reglas establecidas por el AFFH del estado de California como aplicable por los códigos gubernamentales 65583 y 65583.2; y la División 1 de Título 2, Capítulo 15, sección 8899.50.

Solicitante - Un propietario-ocupante(s) de una propiedad afectada y ha solicitado recibir ayuda de vivienda.

Ingreso Medio del Area (AMI) - Límites anuales calculados basados en la mediana de ingresos familiares estimadas por HUD con ajustes basados en el tamaño de los hogares utilizados para demostrar beneficiarios de ingresos bajos a moderados en los Programas.

Departamento de Silvicultura y Protección Contra Incendios de California (CAL Fire) – es el departamento responsable de la protección contra incendios en todo California, así como varios otros servicios de emergencia en 36 de los 58 condados del estado.

Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) - Requiere que las agencias gubernamentales estatales y locales informen a los responsables de la toma de decisiones y al público sobre los posibles impactos ambientales de los proyectos propuestos, y para reducir esos impactos ambientales en la medida posible.

Oficina de Preservación Histórica del Estado de California (OHP) - responsable de administrar programas de preservación histórica de mandato federal y estatal para promover la identificación, evaluación, registro y protección de los recursos arqueológicos e históricos irremplazables de California bajo la dirección del Oficial Estatal de Preservación Histórica (SHPO), un designado gubernamental y la Comisión Estatal de Recursos Históricos.

Gerente de Construcción (CM) - Se refiere al proveedor de Servicios de Entrega y Gestión de Construcción de Servicio Completo adquirido por el Programa OOR.

Evaluación de Daños - El proceso utilizado para verificar que los daños en una propiedad pueden atribuirse razonablemente a los eventos de desastre que califiquen y la cuantificación de los daños que resultan en el valor en dólares y el alcance de las reparaciones necesarias para reparar la estructura. La Evaluación de Daños informa el Alcance de Trabajo necesario para rehabilitar o reconstruir un hogar.

Demolición - Despeje y remoción adecuada de edificios en ruinas y mejoras.

Discapacidad - A los efectos del Programa, de conformidad con la ley federal bajo la Ley de Seguridad Social, en su forma enmendada, 42 U.S.C. 423(d), La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, en su forma enmendada, 42 U.S.C. 12102(1)-(3), y de acuerdo con las regulaciones de HUD a 24 C. F. R. 5.403, 891.505.

Sistema de Informes de Subvenciones para la Recuperación de Desastres (DRGR)-

El sistema de Informes de Subvenciones de Recuperación de Desastres fue desarrollado por la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario de HUD para el Programa de Recuperación de Desastres del CDBG y otros créditos especiales. Los datos del sistema son utilizados por el personal de HUD para revisar las actividades financiadas bajo estos Programas y para los informes trimestrales requeridos al Congreso.

DR-4344 – Atlas, Cañón II, Cascada, Cherokee, La Porte, Lobo, McCourtney, Monjas, Patrick, Pocket, Redwood Valley, Sulphur y los Tubbs Fires (Incendios forestales de California). Período de Incidente: 08 de octubre de 2017 – 31 de octubre de 2017. Desastre Mayor declarado el 10 de octubre de 2017. Condados designados: Butte, Lake, Mendocino, Napa, Nevada, Orange, Sonoma y Yuba.

DR-4353 – Thomas, Creek, Rye, Little Mountain, Skirball, Lilac y Liberty Fires (California Wildfires, Flooding, Mudflows, and Debris Flows. Período de Incidente: 04 de diciembre de 2017 – 31 de enero de 2018. Desastre Mayor declarado el 2 de enero de 2018. Condados designados: Los Angeles, San Diego, Santa Bárbara, Ventura.

DR-4382 – Incendios Complejos Carr y Mendocino (California Wildfires and High Winds). Período de Incidentes Julio 23, 2018 – 19 de septiembre de 2018 Desastre Mayor declarado el 4 de agosto de 2018. Condados designados: Shasta y Lago.

DR-4407 - Camp, Hill, and Woolsey Fires (California Wildfires). Período de Incidentes 8 de noviembre de 2018 - 25 de noviembre de 2018 Desastre Mayor declarado el 12 de noviembre de 2018. Condados designados: Butte, Los Angeles y Ventura.

Duplicación de Beneficios (DOB) - La Ley de Asistencia en Desastres y Socorro de Emergencia Robert T. Stafford (Ley Stafford) prohíbe a cualquier persona, entidad comercial u otra entidad recibir asistencia financiera de fondos de recuperación ante desastres del CDBG con respecto a cualquier parte de una pérdida resultante de un desastre mayor por el cual ya haya recibido asistencia financiera bajo cualquier otro programa, de seguros o cualquier otra fuente. Una duplicación de beneficios ocurre cuando un solicitante recibe asistencia financiera de múltiples fuentes y el monto total de la asistencia sobrepasa la necesidad elegible restante para un propósito de recuperación específico.

eGrants - eGrants es el portal de solicitud en línea y el sistema de registro para el Programa de Rehabilitación y Reconstrucción Ocupado por el Propietario del programa de ReCoverCA.

Agencia de Protección Ambiental (EPA) - La Agencia de Protección Ambiental protege a las personas y al medio ambiente de riesgos significativos para la salud, patrocina y lleva a cabo investigaciones, al igual que desarrolla y aplica regulaciones ambientales.

Revisión Ambiental – Todo proyecto cualificado debe someterse a un proceso de revisión ambiental. Este proceso garantiza que las actividades cumplan con la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables.

Fideicomiso - Cuenta donde los fondos de un solicitante son depositados, retenidos, y gastados antes que los fondos del Programa para los solicitantes que tienen la responsabilidad del propietario de una vivienda para completar su proyecto de rehabilitación o reconstrucción.

Costo estimado de reparación (ECR) - una estimación de partidas de los daños observados durante una evaluación de daños de la propiedad de un solicitante, utilizado para cuantificar los materiales y la mano de obra necesaria para reparar los daños observados. El ECR se crea durante el proceso de confirmación del trabajo en vigor en el momento de la inspección de daños.

Registro Federal - El diario oficial del gobierno federal de los Estados Unidos que contiene reglas de agencias gubernamentales, reglas propuestas y avisos públicos. Se emite un Aviso del Registro Federal (FRN) por cada desastre financiado por CDBG-DR. El FRN describe las reglas que se aplican a cada una una propuesta de financiación de desastres.

Llanura aluvial- FEMA designa las llanuras aluviales como zonas geográficas sujetas a diferentes niveles de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o el tipo de inundación potencial en el área.

- "Llanura aluvial de 100 años", el área geográfica definida por FEMA como que tiene un uno por ciento de probabilidades de ser inundada por un evento de inundación en un año dado.
- "Llanura aluvial de 500 años": el área geográfica definida por FEMA como que tiene un 0.2 por ciento de chance de ser inundado por un evento de inundación en un año dado.

Ejecución hipotecaria - La acción de tomar posesión de una propiedad hipotecada cuando el prestatario no cumple con sus pagos hipotecarios.

Fraude - Un acto ilegal (el acto intencional), la ocultación de este acto, y la obtención de un beneficio (convertir las ganancias en efectivo u otra comodidad con valor monetario). Legalmente, el fraude puede conducir a una variedad de cargos criminales, incluyendo robo, malversación y robo, cada uno con su propia definición legal específica y criterios requeridos que pueden resultar en sanciones severas y antecedentes penales.

Acuerdo de Subvención - Acuerdo entre el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California y el solicitante, mientras que el solicitante certifica el cumplimiento con todas y cada una de las disposiciones de la financiación de la subvención.

Estándares de Construcción Ecológica - guías para la creación de estructuras y utilización de procesos que sean ambientalmente responsables y eficientes en recursos a lo largo del ciclo de vida de un edificio, desde la implantación hasta el diseño, construcción, operación, mantenimiento, renovación y demolición. El objetivo de las normas de construcción ecológica es hacer un uso eficiente de la tierra, los materiales, la energía y el agua, al tiempo que se generan un mínimo de residuos y se proporciona un ambiente interior saludable para los ocupantes.

Hogar - Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de la relación entre sí.

HCD - Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California

HUD - (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos) - Agencia federal que proporciona una variedad de recursos que pueden ayudar a los gobiernos estatales y locales y otros departamentos, agencias u organizaciones financiados por HUD a prepararse y recuperarse de desastres. Para algunos desastres declarados por el presidente, el Congreso puede hacer una asignación a través del Programa CDBG-DR, que proporciona financiamiento a entidades estatales, tribales y locales para vivienda, desarrollo económico, infraestructura, servicios públicos, planificación, resiliencia, programas y proyectos de mitigación.

Ingreso - Ingreso anual según lo definido por el Servicio de Impuestos Internos Ajustado Ingreso Bruto.

Reducción del Peligro de la Pintura a Base de Plomo - Un conjunto de medidas/técnicas para llevar a cabo la eliminación "permanente" de los peligros de plomo. Las técnicas de disminución incluyen: (1) La eliminación de los peligros de la pintura a base de plomo y el polvo-plomo, (2) el recinto permanente de pintura a base de plomo, (3) la encapsulación de pintura a base de plomo, o (4) la sustitución de componentes o accesorios pintados con pintura a base de plomo y la eliminación o cubierta permanente de peligros de plomo en el suelo. La reducción incluye todas las actividades de preparación, limpieza, eliminación y pruebas de liquidación y de reducción asociadas con dichas medidas.

Pintura a Base de Plomo - Pintura u otros recubrimientos superficiales que contienen plomo igual o superior a 1.0 miligramos por centímetro cuadrado o más de .05 por ciento en peso.

Peligro de Pintura a Base de Plomo - Cualquier condición que cause la exposición al plomo de peligros de plomo en el polvo, peligros de plomo en el suelo o pintura a base de plomo que se deteriore o esté presente en superficies masticables, superficies de fricción o superficies de impacto, y que resultaría en efectos adversos para la salud humana según lo establecido por la agencia federal adecuada.

Dominio Limitado del Inglés (LEP) - Una designación para las personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque su idioma principal no es el inglés, y no han desarrollado fluidez en el idioma inglés. Una persona con LEP puede tener dificultad para hablar o leer inglés y se beneficia de un intérprete que traduce el idioma principal de la persona. Una persona con LEP también puede necesitar documentos escritos en inglés traducidos a su idioma principal para que esa persona pueda entender documentos importantes relacionados con la salud y los servicios humanos.

Hogar de Ingresos Bajos a Moderados (LMI) - Un hogar se considera de ingreso bajo o moderado si los ingresos del hogar (incluidos los ingresos derivados de activos de capital) están en o por debajo del 80 por ciento de los ingresos medios del área. Todos los ingresos se basan en los límites de ingresos medios de área establecidos anualmente por HUD para cada condado o área metropolitana estadística.

Objetivo Nacional de Ingresos Bajos a Moderados - Actividades que benefician a los hogares con ingresos que no exceden el 80 por ciento de los ingresos medios del área:

Muy bajo: El ingreso anual del hogar es de hasta el 30% de los ingresos medios del área, según lo determinado por HUD, ajustado para el tamaño del hogar.

Bajo: El ingreso anual del hogar está entre el 31% y el 50% de los ingresos medios del área, según lo determinado por HUD, ajustado para el tamaño del hogar.

Moderado: El ingreso anual del hogar está entre el 51% y el 80% de los ingresos medios del área, según lo determinado por HUD, ajustado para el tamaño del hogar

Daños Mayores/Graves - \$8,000 o más de los daños reales a la propiedad inspeccionados por FEMA que hayan sido causados por el desastre calificado.

Unidad de Vivienda Fabricada (MHU) - También conocida como Casa Fabricada según lo definido por 24 C.F.R. parte 3280 (Código HUD). Una casa manufacturada es una estructura transportable en una o más secciones que, en el modo de viaje es de ocho pies de la carrocería o más de ancho, o cuarenta pies de cuerpo o más de longitud, o cuando se erigió en el sitio, es de al menos 320 pies cuadrados, y que está construido sobre un chasis permanente y está diseñado para ser utilizado como una vivienda con o sin una base permanente cuando se conecta a los servicios públicos requeridos, e incluye los servicios de calefacción, calefacción de plomería, aire acondicionado y sistemas eléctricos contenidos en el mismo. La estructura debe ser diseñada para su ocupación como residencia principal por una sola familia. Todas las Casas Fabricadas deben tener una Etiqueta de Certificación HUD colocada y deben cumplir con los requisitos de Código HUD para Casas Fabricadas según lo establecido por la Ley Nacional de Normas de Seguridad de Vivienda y Construcción Fabricada de 1974, y las Normas de Código HUD 24 C.F.R. parte 3280 y 3282. El MHU debe construirse para cumplir con los códigos de construcción locales y regionales.

Vivienda Modular - Una casa construida en secciones en una fábrica para cumplir con los códigos de construcción estatales, locales o regionales. Una vez montada, la unidad modular queda fijada permanentemente a un sitio.

Casa Móvil - Como se detalla en el Capítulo 2.5 del Código Civil de California, el código civil 798.3 define una casa móvil como una estructura diseñada para la vivienda humana

y para ser trasladada a una calle o carretera bajo permiso de conformidad con la Sección 35790 del Código de Vehículos. Casa móvil incluye una casa fabricada, tal como se define en la Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad, y una casa móvil, tal como se define en la Sección 18008 del Código de Salud y Seguridad, pero, excepto según lo dispuesto en la subdivisión (b), no incluye un vehículo recreativo, como se define en la Sección 799.29 de este código y la Sección 18010 del Código de Salud y Seguridad o un entrenador comercial tal como se define en la Sección 18001.8 del Código de Salud y Seguridad. Una casa móvil es una casa construida en fábrica que fue construida antes del 15 de junio de 1976 y no construida con un código de construcción uniforme.

Las Áreas más Impactada y Angustiada - las áreas definidas por HUD de mayor impacto de un desastre. Las zonas más impactada y angustiada de los desastres de DR-4344 y DR-4353 son los condados de Sonoma y Ventura, y los siguientes códigos postales: 95470, 95901, 94558, 95422 y 93108 según se define en el Aviso del Registro Federal que rige la apropiación de este Programa de financiamiento.

Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) - Establece un amplio marco nacional para la protección del medio ambiente. La política básica de la NEPA consiste en asegurar que todas las ramas del gobierno consideren adecuadamente el medio ambiente antes de emprender cualquier acción federal importante que pueda afectar significativamente el medio ambiente.

Objetivo Nacional - El estatuto de autorización del programa HUD CDBG requiere que cada actividad financiada, excepto para la administración del programa y las actividades de planificación, debe cumplir uno de los tres objetivos nacionales. Los tres objetivos nacionales son:

- 1) Se Beneficie a las personas de ingresos bajos y moderados;
- 2) Ayude en la prevención o eliminación de tugurios o niebla; y
- 3) Satisfacer una necesidad que tiene una urgencia particular (denominada necesidad urgente).

Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (OSHA) - Garantiza condiciones de trabajo seguras y saludables para los hombres y mujeres que trabajan estableciendo y haciendo cumplir las normas y proporcionando capacitación, divulgación, educación y asistencia.

Propietario-Ocupante – Persona que cumple con los criterios de tener un interés de ser propietario de una propiedad mientras ocupa la misma como su residencia principal.

Propietario-Ocupante Unidad - Unidad de vivienda que cumple con los criterios de tener a alguien con un interés de ser propietario de la propiedad también ocupando esa misma propiedad como su residencia principal.

Información de Identificación Personal (PII) - Información que se puede utilizar para distinguir o rastrear la identidad de una persona, como el nombre, y el número de seguro social, solo, o cuando se combina con otra información personal e identificativa que está vinculada o enlazable a una persona específica, como la fecha, lugar de nacimiento, nombre de soltera de la madre, etc.

Residencia Primaria - El lugar principal de residencia del propietario, no una casa secundaria o de vacaciones.

Exención del Impuesto sobre la Propiedad Para Primera Residencia - Exención del impuesto sobre bienes inmuebles concedida por subdivisión (k) de la Sección 3 del Artículo XIII de la Constitución de California que establece una exención en el valor de tasación de cualquier propiedad poseída y ocupada como el lugar principal de residencia del propietario.

Propiedad - Tener un instrumento, incluyendo una escritura, hipoteca u otro acuerdo que se ha registrado con el condado, la ciudad o la autoridad local apropiada.

Reconstrucción - Posible demolición y reconstrucción de una unidad de vivienda modular o construida en el mismo lote en sustancialmente la misma huella y forma. El número de unidades en el lote no puede aumentar y la superficie cuadrada total de la estructura original no puede ser excedida sustancialmente; sin embargo, el número de habitaciones en una unidad puede aumentar o disminuir. Carcasa reconstruida, construida con materiales de calidad estándar, es comparable a la carcasa afectada original en características (número de dormitorios, pies cuadrados, tipo de estructura y características especiales).

Rehabilitación - La mejora de una estructura existente a través de alteraciones, adiciones incidentales o mejoras. La rehabilitación incluye la sustitución de los principales accesorios y componentes al igual que mejoras para restaurar las unidades de vivienda en las áreas afectadas por desastres a los códigos de construcción y estándares de habitabilidad aplicables. Las estimaciones de rehabilitación se basan en materiales de construcción de calidad estándar y características de la vivienda (número de dormitorios, pies cuadrados, tipo de estructura y características especiales) a la unidad de vivienda original afectada.

Reemplazo - El reemplazo de un Casa Móvil o Unidad de Vivienda Fabricada afectada con una nueva Unidad de Vivienda Fabricada en sustancialmente la misma huella, o en una nueva ubicación si la unidad afectada original estaba en terreno arrendado y el propietario de MHU debe trasladarse a una nueva propiedad. La carcasa de reemplazo es comparable a la carcasa original afectada en características (número de dormitorios, pies cuadrados, tipo de estructura y características especiales).

Alcance de Trabajo (SOW) - Una estimación documentada partida por partida individual de los daños observados durante una visita presencial a la propiedad de un propietario que cuantifica los materiales y la mano de obra necesaria para reparar los daños observados. El SOW es completado por el Gerente de Construcción (CM) en el proceso de rehabilitación o reconstrucción de los hogares solicitantes.

Segundo Hogar - Las propiedades que sirvieron como casas secundarias/vacaciones en el momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para asistencia de reparación o incentivos de vivienda. Una segunda casa se define como una casa que no es la residencia principal del propietario en el momento del desastre o en el momento de la solicitud de asistencia.

Jubilado - Una persona que tiene al menos 62 años de edad a partir de la fecha de solicitud del programa.

Materiales de Construcción de Grado Estándar - Materiales no personalizados que cumplen con los requisitos del código de construcción.

Oficial Estatal de Preservación Histórica (SHPO) - Responsable de la operación y gestión de la Oficina de Preservación Histórica, así como de la planificación de la preservación de largo alcance.

Casa de Construcción Tradicional - Una casa que ha sido construida en el lugar utilizando materiales y métodos de construcción tradicionales.

Subrogación - Reembolso de la asistencia duplicada. En el contexto de una subvención de recuperación ante desastres, un propietario debe celebrar un acuerdo de subrogación en el que la agencia de financiamiento (HCD) obtenga el derecho de cobrar cualquier financiamiento adicional para la recuperación ante desastres, pagos de seguros u otros fondos determinados como asistencia duplicada que el propietario reciba por daños por desastre después de que el propietario haya celebrado un Acuerdo de Subvención para beneficios.

Propiedades Sustancialmente Afectadas - El costo de las reparaciones/reconstrucción a la casa existente es igual o superior al 50% del valor de la estructura antes de que ocurriera el daño, es decir, el 50% del valor de la propiedad evaluada menos el valor de la tierra.

Inquilino - Una persona o personas que alquilan y habitan una habitación o una unidad de vivienda de un arrendador.

Revisión Ambiental de Nivel I - Una amplia evaluación que abarca áreas geográficas o vecindarios a menudo con características ambientales similares.

Revisión Ambiental de Nivel II - Una evaluación realizada sobre las condiciones específicas del sitio para determinar si la acción de construcción propuesta tiene un impacto significativo en el medio ambiente basado en temas de revisión de 24 C.F.R. parte 58.

Ley Uniforme de Reubicación (URA): La Ley uniforme de Políticas de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA) es una ley federal que establece normas mínimas para los programas y proyectos financiados por el gobierno federal que requieren la adquisición de bienes inmuebles (inmobiliaria) o desplazados de sus hogares, negocios o granjas.

Necesidad Urgente Objetivo Nacional - Representa una necesidad urgente que existe porque las condiciones existentes representan una amenaza grave e inmediata para la salud/bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o recientemente se volvieron urgentes (normalmente dentro de 18 meses), y el subreceptante no puede financiar las actividades por sí solo porque no hay otras fuentes de financiamiento disponibles.

Residuos - Un gasto desconsiderado o descuidado, consumo, mala administración, uso o despilfarro de recursos propiedad u operados por el Programa en detrimento o

potencial perjuicio del Programa. También incluye incurrir en costos innecesarios debido a prácticas, sistemas o controles ineficientes o ineficaces. Los residuos normalmente no conducen a una acusación de "fraude", pero podría, dependiendo de las circunstancias.

Códigos de Construcción de Interfaz Urbana Salvaje (WUI) - Códigos de construcción de California diseñados específicamente para mitigar los riesgos de los incendios forestales a la vida y la propiedad. Los estándares dentro de un código WUI varían según el ámbito que una comunidad está dispuesta a adoptar y aplicar. Para las casas de construcción tradicional las regulaciones están en las Regulaciones del Código de California, título 24, parte 2, capítulo 7A. Para los MHUs, el reglamento se encuentra en las Regulaciones del Código de California, Título 25, división 1, capítulo 3, subcapítulo 2, artículo 2.3. Normalmente, sin embargo, un código WUI incluye los siguientes temas:

- **Densidad y ubicación de la estructura:** Número de estructuras permitidas en áreas de riesgo de incendios forestales, además de contratiempos (distancia entre estructuras y distancia entre otras entidades como pendientes).
- **Materiales de construcción y construcción:** Montaje y revestimiento de techos, aleros, respiraderos, canalones, paredes exteriores, ventanas, materiales de construcción resistentes a incendios y superficies resistentes a incendios.
- **Manejo de la vegetación:** Adelgazamiento de árboles, espaciamiento, extremidades y recorte de árboles; eliminación de cualquier vegetación que crezca bajo las marquesinas de los árboles (normalmente denominadas "combustibles de escalera"), eliminación de vegetación superficial y limpieza del cepillo; conversión de vegetación, modificaciones de combustible y paisajismo.
- **Acceso de vehículos de emergencia:** Entradas, caminos, carreteras de acceso de emergencia, marcado de carreteras y marcadores de dirección de propiedad.
- **Suministro de agua:** Fuentes de agua aprobadas y suministro de agua adecuado.
- **Protección contra incendios:** Sistema de rociadores automáticos, detenedores de chispas y almacenamiento de tanques de propano.
- **Trabajo realizado (WIP)** - Se refiere a las actividades de reparación ya completadas en el momento de la inspección inicial.

2 Objetivos del Programa

En respuesta a los desastres declarados por el presidente en el 2017 y 2018, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) desarrolló el Programa de Rehabilitación y Reconstrucción Ocupado por el Propietario de ReCoverCA ("OOR" o "Programa") para ayudar a los propietarios en la rehabilitación o reconstrucción de sus hogares afectados por el desastre.

El Programa proporciona subvenciones de hasta \$150,000 en financiamiento de brechas a los solicitantes elegibles para los desastres del 2017 y hasta \$200,000 en financiamiento de brechas a los solicitantes elegibles para los desastres del 2018.

Para determinar el monto del acuerdo, el programa lleva a cabo una Evaluación de Daños y una revisión ambiental, luego prepara un estimado del costo para completar la rehabilitación o reconstrucción de la casa utilizando materiales de calidad estándar más los estándares de construcción verdes requeridos. El monto del acuerdo de la subvención se determina después de restar la cantidad de asistencia duplicada recibida por el propietario de la vivienda.

Para solicitar al programa, los propietarios deben completar primero la Encuesta de Asistencia para La Vivienda por Desastre disponible en el sitio web del Programa en <https://ReCover.hcd.ca.gov/>. Los propietarios serán invitados a completar una solicitud de subvención.

El Programa sirve a los propietarios de viviendas cuyas casas sufrieron daños en las áreas afectadas por los desastres declarados por el gobierno Federal en el 2017 y 2018.

El Programa ofrece dos soluciones a los propietarios: construcción administrada por el programa o construcción administrada por el propietario. Una posible tercera solución, el reembolso, puede estar disponible en una fecha posterior si los fondos lo permiten.

Los solicitantes son priorizados de acuerdo con la ubicación de la propiedad, los ingresos del hogar y el alcance de los daños. Un equipo de gestión de casos ayudará a los solicitantes a navegar por el programa.

Como condición de financiamiento, el propietario de la vivienda está obligado a cumplir con todos los requisitos acordados dentro del Acuerdo de Subvención, incluyendo el mantenimiento de la propiedad y ocupación de la casa como su residencia principal por un período de 24 meses después de que se complete la rehabilitación o construcción del Programa. Consulte [Sección 13: Cierre de la construcción, cumplimiento de solicitantes y supervisión](#) para obtener más detalles sobre el cumplimiento y la supervisión.

El propósito de este documento es destacar las políticas y procedimientos que gobiernan al Programa. Como se requieren actualizaciones periódicas de las políticas y procedimientos, se publicarán nuevas versiones en el sitio web de recuperación ante desastres de HCD (<https://www.hcd.ca.gov/community-development/disaster-recovery-programs.shtml>) y en el sitio web del Programa (<https://ReCover.hcd.ca.gov> <https://ReCover.hcd.ca.gov>) con una descripción de los cambios realizados.

3 Descripción del Programa

3.1 Funciones y Responsabilidades

3.1.1 HUD

HUD mantiene todas las reglas, regulaciones y documentos federales relacionados con la asignación CDBG-DR al Estado de California. Las categorías de actividades son determinadas por HUD y se establecen en las reglas y regulaciones específicas de los fondos CDBG-DR asignados al Estado de California para DR 4344, DR 4353, DR 4407 y DR 4382. HUD también es responsable de monitorear y supervisar todos los Programas CDBG-DR ejecutados por HCD.

3.1.2 HCD

La Sección de Recuperación ante Desastres de HCD es responsable del desarrollo del Programa y supervisa su entrega a nivel estatal. El proceso de solicitud invita a los residentes afectados de las áreas de servicio del Programa a solicitar asistencia.

El estado ha adquirido un proveedor calificado para el Manejo del Programa de Asistencia al Propietario (HAPM) el cual realizara tareas de gestión de programa a escala completa. El estado también ha adquirido un proveedor calificado para la Gestión de la Construcción (CM) que liderara la estimación de daños, revisión ambiental y actividades de rehabilitación o reconstrucción con cada solicitante apremiado. HCD proporciona supervisión, monitoreo y Control de Calidad / Seguridad de Calidad ("QA/QC") en todo el trabajo realizado por los contratistas de entrega del programa.

3.1.3 Proveedor de Manejo del Programa de Asistencia al Propietario

El Manejo del Programa de Asistencia al Propietario (HAPM) es responsable de la comercialización, distribución e implementación del Programa, incluyendo el proceso de solicitud que supervisa el insumo, completar la elegibilidad y las determinaciones de beneficios, proporciona la administración de casos a través del proceso QA/QC para asegurar el cumplimiento del Programa y prevenir el fraude, el desperdicio y el abuso, y servir como enlace entre los solicitantes y el proveedor de servicios de construcción.

Los solicitantes tienen administradores de casos designados, administrados por el proveedor de HAPM, para apoyarlos a través del proceso de recuperación desde la aplicación hasta la construcción y el cierre del proyecto. Además, el proveedor de HAPM adquirido apoya los esfuerzos de mercado y divulgación del Programa, asegurando que la información vital sobre el Programa se pone a disposición de los residentes afectados y fomentando la participación en el Programa.

3.1.4 Gerente de Construcción (CM)

El Gerente de Construcción (CM) realiza o hace que los trabajos de rehabilitación y reconstrucción funcionen en el marco del Programa. El contratista es responsable de completar las revisiones iniciales de evaluación de daños, las

revisiones ambientales de nivel II, determinar el costo de reparación o reconstrucción, desarrollar el alcance de construcción de los trabajos para todos los proyectos directamente o a través de contratistas generales, desarrollar planes para la reconstrucción de proyectos,

monitorear el progreso y cerrar todo el proceso de la construcción, así como supervisar el proceso de solicitud de sorteo.

El Gerente de Construcción realiza servicios de casa móvil que consisten en rehabilitación, reconstrucción y reemplazo de MHU de estructuras elegibles de conformidad con los requisitos legales locales, federales y estatales.

El Gerente de Construcción proporciona a los solicitantes elegibles opciones de vivienda de reemplazo que cumplen con los códigos de construcción de California y WUI, así como el cumplimiento de la ADA.

El Gerente de Construcción es responsable de la adquisición de MHUs de reemplazo, el transporte de MHUs al sitio, y la realización de todas las actividades necesarias de preparación e instalación del sitio en nombre del Programa.

3.2 Soluciones de Programas

Debido al tiempo transcurrido desde los 2017 DR 4344, 2017 DR 4353, 2018 DR 4382 y 2018 DR 4407 desastres, los propietarios se encuentran en diversos estados de su proceso de recuperación. En respuesta, el Programa consta de dos posibles soluciones, con la posibilidad de una tercera solución en una fecha posterior. Las dos soluciones son: 1) Rehabilitación o reconstrucción administrada por programas y 2) Rehabilitación o reconstrucción administrada por el propietario.

Los solicitantes eligen la solución que mejor se adapte a su progreso en función del alcance de los daños a su propiedad.

La reconstrucción se define como la reconstrucción de una estructura en el mismo sitio de manera sustancialmente a la misma. La reconstrucción es permisible cuando el costo total de la rehabilitación es mayor que el costo de reconstruir o donde la rehabilitación es técnicamente inviable. El número de habitaciones puede aumentar en función de las directrices de HUD para el número de personas por habitación.

El nivel de construcción requerido ya sea de rehabilitación o reconstrucción, está determinado por el Programa y la jurisdicción local del solicitante. En el caso de que el nivel de daño a una casa requiera una reconstrucción completa en lugar de reparaciones según lo determine la jurisdicción local, el Programa se adhiere a la determinación de la jurisdicción local.

3.2.1 Solución 1: Rehabilitación y Reconstrucción "llave en mano" Gestionada por el Programa

Los propietarios pueden optar por que el Programa administre y complete la rehabilitación o reconstrucción de sus casas afectadas utilizando el Gerente de Construcción (CM).

El contratista de CM evalúa los daños y prepara un alcance de trabajo (SOW), basado en materiales de calidad estándar calculados utilizando un programa nacional de estimación de la industria de la construcción, para cada proyecto de rehabilitación y reconstrucción. Los contratistas de construcción del CM completan proyectos de acuerdo con el SOW.

Los pagos se realizan cuando las solicitudes de pago se envían de acuerdo con las metas del proyecto después de que el trabajo en un proyecto haya sido inspeccionado con éxito por el Programa. El contratista de CM supervisa el progreso y la calidad de la construcción a lo largo de cada proyecto.

Los solicitantes están obligados a celebrar un Acuerdo de Subvención con el Programa y una firma con el contratista de CM. El Programa evalúa el SOW y, a continuación, realiza, o contrata, para todos los servicios necesarios. Estos servicios incluyen, pero no se limitan a, revisión ambiental, remediación ambiental, pruebas de pintura de base de plomo, reducción de plomo, preparación del sitio, construcción y compra de un MHU de reemplazo para llevar la vivienda a un nivel razonable de habitabilidad.

Esta solución puede incluir una reconstrucción o rehabilitación completa, dependiendo del estado del hogar. Moverse fuera o continuar la vida lejos de la propiedad durante la construcción será responsabilidad del propietario y se hace a su propio costo. Las estimaciones de rehabilitación y reconstrucción se basan en materiales de construcción de calidad estándar. Todas las estimaciones de rehabilitación y reconstrucción, así como cualquier carcasa de reemplazo, se basan en características comparables a la unidad de vivienda original afectada (número de dormitorios, pies cuadrados, tipo de estructura y características especiales).

Para proyectos de reconstrucción en solución 1: construcción administrada por programas, el programa ofrece diseños de casas nuevas específicas en diferentes configuraciones de pies cuadrados para hogares de 2, 3 o 4 dormitorios. El Programa reconstruye casas en la huella original de la casa y no proporciona diseños de hogar personalizados.

El Programa construye casas de nueva construcción para cumplir con los estándares aplicables de la Interfaz Salvaje-Urbana (WUI). Los propietarios están obligados a llevar el seguro de peligro múltiple del propietario de la vivienda que incluye el seguro contra incendios (así como la inundación cuando sea necesario) en la estructura rehabilitada o reconstruida para cumplir con los requisitos del Programa.

Si la estructura afectada, ya sea rehabilitada o reconstruida, se encuentra en un área especial de riesgo de inundación (SFHA), la estructura debe estar asegurada contra el riesgo de pérdida por inundación bajo una póliza de seguro contra inundaciones en todo momento. Los solicitantes que no mantienen el seguro contra inundaciones cuando se requiere a perpetuidad corren el riesgo de no ser elegibles para el alivio de desastres futuros.

El Programa ha determinado que para lograr la recuperación a largo plazo es más rentable reemplazar los hogares móviles severamente dañado o más viejos o MHUs, incluyendo el precio de compra y los costos de transporte y conexión, en lugar de reparar una casa móvil o MHU afectada.

El Programa puede rehabilitar una casa móvil o MHU sólo si cumple con dos requisitos: 1) la casa móvil o MHU cuesta menos de \$10,000 para reparar basado en la determinación del programa SOW, y 2) el hogar móvil o MHU es el modelo 2009 o más reciente.

Las casas móviles o MHUs que no cumplan con estos requisitos pueden ser reemplazadas, pero no rehabilitadas. El Programa ha determinado que este enfoque logra los objetivos de recuperación de vivienda a largo plazo para los ciudadanos afectados por el desastre de California.

Todos los reemplazos de casas móviles o MHUs están comprendidos en la solución 1 del Programa.

3.2.2 SOLUCIÓN 2: Construcción Gestionada por el Propietario – Rehabilitación y Reconstrucción

En virtud de la Solución 2, el propietario ya ha contratado a un contratista de construcción u opta por contratar una compañía independiente de construcción para la rehabilitación o reconstrucción de su casa.

Bajo la solución 2, solicitantes seleccionan su propio contratista con licencia y fianza de California, contrata con ellos directamente y celebra un Acuerdo de Subvención con el Programa para financiamiento elegible. El solicitante gestiona todo el proyecto bajo la supervisión del Gerente de Construcción. Las estimaciones de rehabilitación y reconstrucción se basan en materiales de construcción de calidad estándar. Todas las estimaciones de rehabilitación y reconstrucción se basan en características comparables a la unidad de vivienda original afectada (número de dormitorios, pies cuadrados, tipo de estructura y características especiales).

Para los solicitantes de la Solución 2, los servicios de Gerente de Construcción incluyen lo siguiente:

- Revisión de los planes proporcionados por los solicitantes y las ofertas de contratistas, para aprobar y garantizar la razonabilidad de los costos y se cumplen todos los requisitos.
- Supervisar e inspeccionar el proceso de construcción.
- Inspecciones completas del sitio de Servicios Ambientales de acuerdo con las normas y exenciones de CEQA según corresponda.
- Inspecciones completas del sitio de Servicios Ambientales de Nivel II de acuerdo con las normas NEPA.
- Realizar inspecciones de hitos del proceso de construcción.

Los proyectos de la Solución 2 son administrados por el propietario de la vivienda y, por lo tanto, la financiación se proporciona a los contratistas del propietario a través de un cheque de dos partes que se paga al propietario de la vivienda solicitante y a su contratista. Los inspectores de construcción completan y aprueban las inspecciones de metas del trabajo completado por el contratista de los propietarios. Los propietarios firman las inspecciones y además avalan el cheque bipartidista a su contratista como aceptación final y pago por las actividades de construcción detalladas en la inspección del Programa.

3.3 Asistencia del Programa

La asistencia es en forma de subvención. Las subvenciones se aprueban para los solicitantes calificados después de que un contratista ha sido seleccionado para realizar el SOW. El SOW es determinado por una inspección del sitio realizada por el inspector de daños calificado y el estimado de construcción. Una vez que se haya determinado el SOW, se deduce la cantidad de Duplicación de Beneficios (DOB) y se determina el monto del acuerdo.

La cantidad máxima de asistencia es de \$150,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles del 2017 y \$200,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles correspondientes al 2018.

Como práctica estándar, los solicitantes calificados del Programa cuyos proyectos de reparación, rehabilitación o reconstrucción requerirán una cantidad de fondos por encima del límite máximo de subvención para ser completados, deben financiar el resto de su proyecto con fondos privados u otros recursos.

Todos los fondos de una adición deben colocarse en una cuenta de depósito en garantía gestionada por el proveedor de HAPM; todas las demás fuentes de financiación deben gastarse antes de que se puedan gastar los fondos de la subvención. Excepciones al acuerdo máximo se consideran caso por caso de conformidad con las directrices establecidas en la [Sección 8.9 . Determinación de dificultades demostrables](#).

3.4 Cronología del Programa

El Programa se lanzará completamente para la primavera de 2021 y permanecerá activo hasta el final del plazo de la subvención según lo determinado por HUD (generalmente tres años), hasta que se agoten todos los fondos asignados al programa, o hasta que todos los propietarios de viviendas de LMI elegibles para recibir asistencia hayan sido asistidos, lo que ocurra primero. Los plazos de construcción pueden variar dependiendo de si el solicitante está rehabilitando o reconstruyendo sus propiedades.

CM lleva a cabo inspecciones de metas rutinarias y periódicas para garantizar la finalización oportuna de los alcances de construcción de acuerdo con los planes de construcción y las normas de la industria para la seguridad y la artesanía.

4 Requisitos del Programa

- El propietario debe cumplir con ciertos estándares de elegibilidad para calificar a recibir asistencia.
- La propiedad debe pasar una revisión ambiental requerida por el gobierno federal. Una vez que se presenta una solicitud, la construcción puede continuar o comenzar hasta que se complete la revisión ambiental.
- En el caso de las actividades de asistencia, los solicitantes deben demostrar que el daño a las estructuras fue el resultado directo de los desastres calificados del 2017 o 2018.
- Todos los proyectos deben cumplir con todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables.

4.1 Objetivos Nacionales

Los objetivos principales del Programa CDBG-DR son asistir a las comunidades que se recuperan de los impactos de un desastre proporcionando viviendas dignas y entornos de vida adecuados al igual que ampliar las oportunidades económicas, principalmente para las personas LMI. Estos objetivos se logran garantizando que cada actividad financiada cumpla uno de los tres objetivos nacionales denominados 1) beneficiando a las personas LMI; 2) prevenir o eliminar los barrios marginales o la niebla; o 3) satisfacer las necesidades urgentes en la comunidad.

Todos los Programas CDBG-DR deben cumplir con al menos un Objetivo Nacional. Todas las actividades de vivienda para el Programa deben cumplir con el LMI o necesidad urgente Objetivos Nacionales como se define a continuación:

4.1.1 Ingresos Bajos a Moderados (LMI) Objetivo Nacional

Los propietarios que solicitan asistencia en caso de desastre se procesan por prioridades basadas en los criterios de priorización del Programa. El 70 por ciento de todos los fondos del CDBG-DR otorgados al estado (excluidos los fondos de planificación y administración) deben beneficiar al personal LMI.

Los beneficiarios de LMI incluyen hogares y personas cuyos ingresos como porcentaje de los ingresos medios de área (AMI) entran en los siguientes niveles:

- 0% - 30% AMI Extremadamente bajo
- 31%-50% AMI Muy Bajo
- 51%-80% AMI Bajo

4.1.2 Necesidad Urgente Objetivo Nacional

Una necesidad urgente existe porque las condiciones existentes representan una amenaza grave e inmediata para la salud/bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o recientemente se volvieron urgentes (normalmente dentro de 18 meses), y los beneficiarios no pueden financiar las actividades por sí solos porque no hay otras fuentes de financiación disponibles.

4.2 Actividades Elegibles

Las siguientes actividades de Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA) que son elegibles para la asistencia del CDBG-DR en el marco del Programa de Rehabilitación y Reconstrucción Ocupado por el Propietario de ReCoverCA: Despacho, Rehabilitación, Reconstrucción de Edificios (incluida la Vivienda) (Sección 105(a)(4));

Además, el estado incorpora las exenciones y requisitos alternativos publicadas en los avisos del registro federal 83 FR 5844 83 FR 40314. HCD se compromete a financiar actividades elegibles en virtud del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 o aquellas actividades especificadas por exención en 83 FR 5851. Los proyectos seleccionados se financian mediante la finalización de acuerdo con sus necesidades de financiación.

Todos los demás fondos necesarios para completar la construcción/rehabilitación deben contabilizarse y gastarse antes de cualquier desembolso de fondos de subvención. Esto incluye fondos personales, recuperaciones de seguros y otras subvenciones de FEMA cualquier otra fuente.

4.3 Actividades no Elegibles

Las siguientes actividades no son *elegibles* y los fondos de subvención CDBG-DR *no* se pueden utilizar para ninguna porción:

- Pagos hipotecarios
- Pagos de préstamos para empresas/viviendas de SBA
- Financiación para unidades de vivienda de accesorios independientes
- Financiación de partes o de una propiedad entera designada como unidad de alquiler
- Financiación para segundas residencias
- Pagos de compensación
- Reparaciones o reconstrucciones parciales o incompletas de propiedades
- Reparación o sustitución de bienes personales o contenidos de edificios
- Reparación o sustitución de artículos de lujo o no críticos, como piscinas y sistemas de seguridad

Además, la asistencia del CDBG-DR no está disponible para los propietarios cuya casa estaba en una zona de riesgo de inundación, si anteriormente recibió asistencia federal por desastres por inundaciones o porque no pudo mantener el seguro de inundación requerido.

HCD garantiza que los costos de construcción sean razonables y consistentes con los costos actuales del mercado para el área donde la propiedad es rehabilitada o reconstruida. De acuerdo con las directrices del programa, las estimaciones de construcción se basan en materiales de calidad estándar.

5 Criterios de Priorización

Los propietarios de viviendas son priorizados de acuerdo con la ubicación de la propiedad dentro de las áreas más afectadas y en dificultades designadas por HUD, los ingresos del hogar y el nivel de daño. Se espera que haya más propietarios elegibles de los que se pueden servir con fondos disponibles al igual que los hogares de ingresos bajos y moderados deben ser servidos primero.

5.1 Niveles de priorización

Para los desastres del 2017 y 2018, se da prioridad a los propietarios de viviendas de acuerdo con los niveles descritos en la siguiente tabla para abordar dos requisitos clave de los fondos CBDG-DR:

- 1) El 70 por ciento de la asignación global de fondos del BDLG-DR debe beneficiar a las poblaciones de LMI.
- 2) El 80 por ciento de los fondos del CDBG-DR deben gastarse en las zonas más afectadas y afligidas designadas por HUD.

Utilizando sus propias metodologías, HUD identificó las áreas más afectadas y en dificultades (MID) de los desastres del DR-4344 y del DR-4353 para incluir siete áreas: los condados de Sonoma y Ventura, y cinco códigos postales (93108, 94558, 95422, 95470 y 95901). Para los desastres de DR-4344 y DR-4353, los condados de Butte, Lake, Shasta y Los Angeles se identifican como MID.

HUD requiere que un mínimo del 80 por ciento de toda la financiación total se gaste en estas áreas MID. Después de que el 80 por ciento de los fondos se gasten en las áreas más afectadas y en dificultades, todos los condados incluidos en DR-4344, DR-4353, DR-4382 y DR-4407 son elegibles para recibir asistencia:

DR-4344 – Atlas, Cañón II, Cascada, Cherokee, La Porte, Lobo, McCourtney, Monjas, Patrick, Pocket, Redwood Valley, Sulphur y los Tubbs Fires (Incendios forestales de California). Período de Incidente: 08 de octubre de 2017 – 31 de octubre de 2017. Desastre Mayor declarado el 10 de octubre de 2017. Condados designados: Butte, Lake, Mendocino, Napa, Nevada, Orange, Sonoma y Yuba.

DR-4353 – Thomas, Creek, Rye, Little Mountain, Skirball, Lilac y Liberty Fires (California Wildfires, Flooding, Mudflows, and Debris Flows. Período de Incidente: 04 de diciembre de 2017 – 31 de enero de 2018. Desastre Mayor declarado el 02 de enero de 2018. Condados designados: Los Angeles, San Diego, Santa Bárbara, Ventura.

DR-4382 – Incendios Complejos Carr y Mendocino (Incendios forestales y vientos fuertes de California). Período de Incidentes Julio 23, 2018 – 19 de septiembre de 2018 Desastre Mayor declarado el 4 de agosto de 2018. Condados designados: Shasta y Lago.

DR-4407 - Camp, Hill, and Woolsey Fires (Incendios forestales de California). Período de Incidentes 8 de noviembre de 2018 - 25 de noviembre de 2018 Desastre Mayor declarado el 12 de noviembre de 2018. Condados designados: Butte, Los Angeles y Ventura.

Dentro de cada nivel, se da prioridad a los hogares ocupados por el propietario con un miembro del hogar que está discapacitado o tiene acceso o necesidades funcionales.

Los ocho (8) niveles de priorización se describen a continuación:

Nivel 1

- La propiedad se encuentra geográficamente dentro de la zona más afectada y en dificultades
- Hogares con ingresos bajos a moderados
- La propiedad sufrió daños mayores o graves

Nivel 2

- La propiedad se encuentra en un área que recibió una Declaración Federal de Desastres, pero no dentro de la zona más afectada y afligida
- Hogares con ingresos bajos a moderados
- La propiedad sufrió daños mayores o graves

Nivel 3

- La propiedad se encuentra geográficamente dentro de la zona más afectada y en dificultades
- Hogares con ingresos bajos a moderados
- La propiedad sufrió daños mayores o graves

Nivel 4

- La propiedad se encuentra en un área que recibió una Declaración Federal de Desastres, pero no dentro de la zona más afectada y afligida
- Hogares con ingresos bajos a moderados
- La propiedad sufrió daños mayores o graves

Nivel 5

- La propiedad se encuentra geográficamente dentro de la zona más afectada y en dificultades
- Todos los niveles de ingresos de los hogares, para incluir non-LMI
- La propiedad sufrió daños mayores o graves

Nivel 6

- La propiedad se encuentra en un área que recibió una Declaración Federal de Desastres, pero no dentro de la zona más afectada y afligida
- Todos los niveles de ingresos de los hogares, para incluir non-LMI
- La propiedad sufrió daños mayores o graves

Nivel 7

- La propiedad se encuentra geográficamente dentro de la zona más afectada y en dificultades
- Todos los niveles de ingresos de los hogares, para incluir non-LMI
- La propiedad sufrió daños mayores o graves

Nivel 8

- La propiedad se encuentra en un área que recibió una Declaración Federal de Desastres, pero no dentro de la zona más afectada y afligida
- Todos los niveles de ingresos de los hogares, para incluir non-LMI
- La propiedad sufrió daños mayores o graves

En el cuadro que figura a continuación se resumen los ocho (8) niveles de priorización descritos anteriormente:

Niveles de prioridad de solicitantes	Geografía		Ingreso del hogar del propietario-ocupante		Propiedad afectada por DR-4344, DR-4353, DR-4382 o DR-4407
	Más Impactado Condados y Sólo códigos postales	Todas las áreas que Recibió un Federal Desastre Declaración	Sólo LMI	Todos los ingresos	Mayor o Grave Daño
Nivel 1	X		X		X
Nivel 2		X	X		X
Nivel 3	X		X		
Nivel 4		X	X		
Nivel 5	X			X	X
Nivel 6		X		X	X
Nivel 7	X			X	
Nivel 8		X		X	

6 Criterios de Elegibilidad del Solicitante

Los siguientes son requisitos de umbral, que deben cumplirse para que un solicitante sea elegible para participar en el Programa y recibir asistencia. La elegibilidad no garantiza asistencia.

Los solicitantes deben cumplir a través de la documentación legal TODO lo que sigue los criterios de umbral para el Programa:

- La ubicación de la propiedad afectada está dentro de HUD identificada- área MID;
- Daños a la propiedad como resultado del evento calificado;
- El solicitante debe haber poseído y ocupado la casa afectada como su residencia principal en el momento del desastre calificado (segundas casas, casas de vacaciones y propiedades de alquiler no son elegibles para la asistencia bajo el Programa);
- Debe estar a los pagos corrientes sobre los impuestos sobre la propiedad o tener un plan de pago aprobado o una exención de impuestos;
- La propiedad debe ser una vivienda unifamiliar titulada sobre una base permanente o fijada a una almohadilla permanente (arrendada o propiedad), como un palo construido, modular, casa móvil o MHU (es decir, no un condominio, dúplex, cuádruplex u otra propiedad multi-propietario);
- El solicitante debe ser Ciudadano de Estados Unidos (EU) o un extranjero calificado para recibir beneficios públicos federales como se detalla en la Ley de Reconciliación de Responsabilidad Personal y Oportunidad Laboral de 1996;
- El solicitante debe permitir el acceso a la propiedad afectada para todo el personal del Programa necesario; y
- El solicitante debe tener autoridad legal para celebrar un Acuerdo de Subvención.
- Dado a la incertidumbre en los aumentos de contagios por COVID y la necesidad de proteger a los solicitantes y al personal del Programa mientras se implementan las directrices estatales y locales, todas las propiedades deben estar vacantes al momento de la solicitud.

Todos los hogares que califican para el Programa están obligados a presentar la siguiente documentación:

- Identificación con Foto - Licencia de conducir, identificación emitida por el gobierno o pasaporte.
- Prueba de Ingresos - La última declaración de impuestos del IRS 1040 o los últimos 3 meses de pago y/o declaraciones de beneficios (seguridad social, discapacidad, jubilación, pensión, etc.).
- Prueba de Propiedad - Factura de impuestos sobre la propiedad, escritura,

título, declaración jurada/sucesión de orden judicial o una declaración hipotecaria reciente.

- Prueba de Residencia Primaria - Exención del impuesto sobre la propiedad de la residencia principal, o tarjeta de registro para votar con fecha previa al incendio.
- Prueba de Daños - La carta de concesión de FEMA, la aprobación del préstamo de la SBA, o la declaración de liquidación del seguro constituyen una prueba de que la casa fue afectada.
 - En caso de que la documentación no esté disponible, se acepta un informe de inspección de daños (completo con fotos de los daños y una evaluación escrita de los daños).
- Asistencia por Desastre Recibida - Carta de acuerdo de FEMA, carta de concesión de SBA, resumen de reclamo de Seguro y/o prueba de cualquier otro financiamiento que pueda haber sido dado/utilizado para la rehabilitación o reconstrucción del hogar.
- Prueba del Impuesto de Propiedad Corriente - Factura de Impuestos sobre la Propiedad Pagada. El solicitante debe proporcionar evidencia de que los impuestos sobre la propiedad son actuales, tener un plan de pago aprobado o calificar para una exención bajo las leyes actuales. El solicitante debe demostrar que se han pagado los impuestos sobre la propiedad o que se ha cumplido una de las siguientes alternativas:
 - El propietario de la propiedad calificó y recibió un aplazamiento de impuestos según lo permitido por el código tributario local;
 - El propietario de la propiedad calificó y recibió una exención de impuestos de conformidad con la oda fiscal local; o
 - El solicitante celebró un plan de pago con la autoridad tributaria aplicable.

El Programa se reserva el derecho de solicitar documentación adicional para determinar la elegibilidad de un solicitante o para confirmar el cumplimiento de los requisitos del Programa.

6.1 Propiedad

El solicitante debe haber sido el propietario de la propiedad en el momento del evento calificado. El Programa establece la propiedad haciendo coincidir el nombre del propietario en la aplicación con los registros de impuestos sobre la propiedad en el momento del desastre.

El solicitante debe ser el propietario actual de la propiedad. El Programa establece la propiedad actual haciendo coincidir el nombre del propietario en la aplicación con los registros actuales de impuestos sobre la propiedad.

Si no puede obtener una coincidencia entre los nombres de la solicitud y los nombres en los registros de impuestos sobre la propiedad, el Programa requiere la siguiente documentación para satisfacer el requisito de elegibilidad de propiedad:

- Los registros del impuesto sobre la propiedad que muestran que el solicitante

poseía la propiedad en el momento del evento de desastre y coincidía con el registro fiscal disponible más recientemente que muestra que el solicitante es actualmente propietario de la propiedad; o

- Escrituras u otros documentos legales que deben revisarse caso por caso.

6.1.1 Circunstancias Especiales Relacionadas con el Tipo de Propiedad

a. Casa construida tradicionalmente en terrenos arrendados

Los solicitantes con casas tradicionales en terrenos arrendados deben documentar que: eran los propietarios de la estructura en el momento del desastre, tenía la responsabilidad de reparación de la casa, y actualmente poseen un contrato de arrendamiento válido con tiempo suficiente para cubrir la duración del proyecto y el período de monitoreo de 24 meses.

Los solicitantes pueden proporcionar los siguientes documentos:

- Los registros del impuesto sobre la propiedad que muestran que el solicitante poseía la estructura en el momento del evento de desastre.
- Arrendamiento firmado para el terreno que demuestre que el solicitante es el propietario de la estructura y es responsable de las reparaciones de la estructura afectada
- Póliza de seguro sobre la vivienda afectada en el nombramiento del Solicitante como asegurado.

b. Casas Móviles o MHU en terrenos arrendados

Los solicitantes con casas móviles o MHUs en terrenos arrendados deben documentar que poseían la estructura y tenían un contrato de arrendamiento válido en el terreno al momento del evento calificado. El solicitante deberá demostrar que cumple estos criterios aportando los siguientes documentos:

- Certificado de Título de California HCD
- Evaluación de impuestos del condado para la estructura
- Contrato de arrendamiento registrado
- Factura de Venta

Documentos adicionales relacionados con la propiedad de las MPU que deben revisarse caso por caso.

c. Confianza

Si el título de la propiedad se mantiene en un Fideicomiso, el Fideicomiso debe ser un co-aplicante en la Solicitud.

Al menos un agente de confianza/concesionario del fideicomiso debe haber ocupado la propiedad afectada como su residencia principal en el momento del desastre

Al menos uno de los ocupantes en el momento del desastre era el fideicomiso, o en caso de un fideicomiso irrevocable, el Fideicomisario o un beneficiario actual

Los siguientes documentos serán necesarios para validar la propiedad del lugar.

- Copia del acuerdo completo y todas las enmiendas para mostrar el nombre del fideicomiso, el número de identificación (TIN, EIN o SSN), la fecha en que se creó y modificó el fideicomiso, los nombres de todos los fideicomisarios/concesionarios y los nombres de todos los fideicomisarios.
- Un abstracto o un extracto del fideicomiso
- El Acuerdo de Subvención aplicable debe ser ejecutado por el fideicomisario(s) y todas las personas cuya firma es requerida para gravar la propiedad.

d. Ejecución Hipotecaria

Los solicitantes cuyas casas están en ejecución hipotecaria o han sido hipotecadas desde el desastre no son elegibles para el Programa.

e. No conforme con las regulaciones de FEMA

La Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994 (NFIRA), Ley Pública 103-325 modificada, contiene ciertas disposiciones relativas a la compra y mantenimiento de seguros contra inundaciones para calificar a la asistencia federal.

Los solicitantes que recibieron asistencia federal por desastre o por inundación que estaba condicionada a obtener un seguro contra inundaciones bajo la ley federal, pero que no obtuvieron y mantuvieron el seguro, no son elegibles para la asistencia federal por desastre bajo este programa.

f. Muerte de un solicitante elegible

Cuando se notifica al Programa de la aprobación de un Solicitante, la HAPM trabajará con los herederos/sucesores/administradores de bienes, según corresponda para completar una nueva revisión de elegibilidad de la solicitud. Los escenarios específicos se especifican a continuación.

En caso de que el fallecimiento de un solicitante elegible requiera que las obras se detengan, el CM climatizará inmediatamente la propiedad dañada de una manera que proteja la propiedad, conserve cualquier trabajo parcialmente completado y evite cualquier efecto adverso de detener las actividades de construcción.

Los Sucesores del Solicitante deben proporcionar un certificado de defunción y documentación para justificar los nuevos propietarios de la propiedad dañada, por ejemplo: documentos de sucesión y / o órdenes judiciales para iniciar el nuevo proceso de revisión de elegibilidad.

Después de la aprobación de un solicitante, la solicitud será revisada de acuerdo con los siguientes escenarios específicos:

- Muerte después de la solicitud y antes de la ejecución de un acuerdo de subvención: Si un propietario-ocupante elegible fallece antes de la ejecución de un acuerdo de concesión, se alienta a sus herederos, que eran ocupantes en el momento del desastre y pueden demostrar la propiedad actual, a que soliciten el Programa.
- Muerte después de firmar el acuerdo de subvención: Si un propietario-ocupante elegible fallece después de la ejecución de un acuerdo de subvención, la

construcción se detendrá hasta que el Programa determine la propiedad del sucesor y actualice la Solicitud y el Acuerdo de Subvención agregando el(los) sucesor(es).

El Ejecutor o Administrador del Patrimonio puede cualificar para recibir fondos de subvención para completar la reconstrucción de la rehabilitación en la propiedad dañada. No se requerirá ninguna prueba de ocupación adicional para la elegibilidad.

Todas las actividades de desembolso y construcción se pondrán en espera hasta que el Programa verifique y/o complete lo siguiente:

- Recibo del certificado de defunción que confirma que el fallecimiento del solicitante se produjo después de la ejecución del Acuerdo de Subvención;
 - Recibo de una orden judicial que proporcione el nombre del Ejecutor o Administrador del Estado del solicitante fallecido;
 - Modificar la solicitud existente para añadir el nombre del Ejecutor o Administrador del Patrimonio como representante del patrimonio que luego firmará el Acuerdo de Subvención para asumir todas las obligaciones y autorizar derechos para los términos del Acuerdo de Subvención.
- Muerte después de la construcción se ha completado: Si un propietario-ocupante elegible fallece una vez finalizada la construcción, y antes de que se complete el período de monitoreo de 24 meses, consulte la [Sección 13.1](#) para monitorear el cumplimiento.

6.2 Ocupación

El solicitante debe haber ocupado la propiedad en el momento del desastre como su residencia principal. Las casas segundas/vacaciones y las propiedades de alquiler/inversión no son elegibles para recibir asistencia en virtud del Programa.

Al determinar si el solicitante ocupó la propiedad afectada como su residencia principal, el Programa evalúa la solicitud en su conjunto; ningún documento puede considerarse un determinante concluyente del estado de residencia primaria si la información presentada en otros documentos de solicitud o circunstancias de solicitud hace referencia a más de una dirección o ubicación.

El Programa confirma el estatus de residencia primaria verificando las exenciones del impuesto sobre la propiedad de los propietarios. Si los registros fiscales desde el momento del desastre han establecido la propiedad a nombre del solicitante y muestran que el condado ha concedido al solicitante una exención del impuesto sobre la propiedad del propietario de la residencia principal, la propiedad se considera su residencia principal.

En ausencia de a las exenciones del impuesto sobre la propiedad del propietario de la vivienda de residencia principal, se puede utilizar una, declaración jurada escrita proporcionada por el aplicante para explicar y verificar la residencia primaria.

La declaración jurada debe estar respaldada por uno o más de los documentos enumerados a continuación (toda la documentación de ocupación debe estar fechada antes de la hora del desastre).

El Programa, después de la revisión de la declaración jurada y los documentos justificativos, establece una determinación sobre la elegibilidad de residencia primaria basada en circunstancias conocidas e información disponible en el momento del procesamiento.

A continuación, se muestra la lista de documentación justificativa aceptable. En todos los casos, el nombre y la dirección de la documentación deben coincidir con el nombre y la dirección de la aplicación.

- Registros de registro de electores presentados junto con la licencia de conducir.
- Licencia de conducir válida desde el momento del desastre con la dirección afectada listada acompañada de una copia de un estado bancario o un estado de cuenta de tarjeta de crédito enviado a la residencia afectada en el mes anterior o mes del desastre aplicable.
- Copia de la póliza de seguro del solicitante que cubre los contenidos o bienes personales en el hogar. La documentación debe confirmar que la cobertura del seguro era efectiva en el momento del desastre.
- Copia de la factura de electricidad, gas, agua, basura, alcantarillado, cable o teléfono celular. La factura debe confirmar que el servicio se prestó en el mes anterior o en el mes del desastre aplicable.

- Carta de la compañía de electricidad, gas, agua, basura, alcantarillado, cable o teléfono celular. La carta debe confirmar que el servicio se prestó en el mes anterior o mes del desastre aplicable.

6.2.1 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de ocupación

En circunstancias especiales relacionadas con la ocupación se aplican las siguientes excepciones:

- El personal militar en servicio activo que posee una casa afectada por desastre en un condado o código postal elegible y fue asignado al servicio fuera de su hogar en el momento del desastre son elegibles para aplicar al Programa.
- Los propietarios incapacitados debido a una enfermedad el cual posee una casa afectada por un desastre en un condado o código postal elegible y están o fueron incapacitados y por lo tanto no pudieron ocupar la casa afectada en el momento del evento de desastre son elegibles para aplicar al Programa. Si el propietario está actualmente incapacitado y no puede manejar sus propios asuntos, la solicitud debe incluir documentos legales para que la persona designada actúe en su nombre.
- Los propietarios que poseen una casa afectada por desastre en un condado o código postal elegible que fueron encarcelados en el momento del desastre o en el momento de la solicitud son elegibles para solicitar el Programa. La casa afectada no podrá haber sido utilizada como una propiedad de alquiler en el momento del desastre o actualmente estar en uso como una propiedad de alquiler.

Otras circunstancias especiales relacionadas con la ocupación en el momento del desastre se revisan caso por caso.

7 Criterios de Elegibilidad de la Propiedad

7.1 Vincular al Desastre

Las propiedades elegibles deben haber sufrido daños como resultado directo de los desastres calificados en 2017 o 2018. Las fuentes para verificar el impacto del desastre incluyen, pero no se limitan a, FEMA, SBA, datos de seguros privados y registros del condado y/o inspecciones.

La información proporcionada por FEMA se utiliza para verificar los niveles de daños relacionados con desastres. Como excepción a esta regla, si la información proporcionada por FEMA no está clara o si la información no está disponible, es responsabilidad del propietario proporcionar una prueba de daño relacionado con desastres a la estructura. Ejemplos de documentación de apoyo que el Programa puede revisar para justificar daños graves/mayores pueden incluir: 1) fotos adicionales en el interior y/o exterior de la unidad afectada con puntos de referencia que se pueden comparar con las fotos de la evaluación de daños; 2) recibos de reparaciones completadas antes de la Evaluación de Daños; 3) documentación de reclamo de seguro; 4) Datos relacionados a CAL FIRE y 5) Evaluación de daños de la SBA.

7.2 Ubicación

Las propiedades deben estar ubicadas dentro de un condado con una declaración federal de desastre para el desastre apropiado.

- FEMA DR-4344 – Incendios forestales de octubre 2017. Condados Afectados - Butte, Lago, Mendocino, Napa, Nevada, Naranja, Sonoma, Yuba.
- FEMA DR-4353 - Incendios forestales de diciembre 2017, flujos de lodo y flujos de escombros. Condados afectados - Los Angeles, San Diego, Santa Bárbara, Ventura.
- FEMA DR-4382 – Incendios forestales de julio 2018. Condados afectados - Shasta y Lake.
- FEMA DR-4407 – Incendios forestales de noviembre 2018. Condados Afectados - Butte, Los Angeles y Ventura.

7.3 Tipos de Estructura

7.3.1 Tipos de estructura elegibles

Los tipos de estructura elegibles incluyen viviendas unifamiliares, casas móviles y MHUs. El tipo de estructura se verifica durante el proceso de evaluación e inspección de daños de la propiedad.

7.3.2 Tipos de estructura no elegibles

Los tipos de estructuras no elegibles incluyen condominios, estructuras independientes de accesorios (apropiadas), vehículos recreativos, casas flotantes, remolques para autocaravanas y viviendas de varias unidades.

8 Condiciones de Asistencia

8.1 Límite de Acuerdo Elegible

El límite máximo de Acuerdos del Programa es de \$150,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles del año 2017 y \$200,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles del año 2018.

8.2 Determinación y Cálculo de Acuerdos

Los solicitantes pueden ser elegibles para la rehabilitación o reconstrucción bajo la Solución 1 o la Solución 2. Cada acuerdo se calcula utilizando el alcance del trabajo restante, para el costo de reparación elegible o el costo de reconstrucción elegible según lo determinado por el Programa y sobre la base de materiales de calidad estándar calculados mediante el uso de un programa de estimación nacional de la industria de la construcción, menos la cantidad de DOB, sin exceder el límite máximo de subvención de los Programas de \$150,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2017 y \$200,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2018.

Por lo tanto, para calcular el límite total de acuerdos elegibles, el Programa utiliza el siguiente proceso:

Paso 1: El Programa determina la necesidad total de un solicitante realizando una inspección inicial del sitio y revisando toda la documentación de daños del solicitante, FEMA, SBA, informes de seguros y otras fuentes. A continuación, el Programa elabora un Informe de Evaluación de Daños y SOW (véase Sección 9.6.2: Evaluación de Daños para obtener más información) para estimar el costo de rehabilitar o reconstruir la propiedad afectada en una estructura habitable (utilizando materiales estándar y prácticas de construcción).

Paso 2: El Programa calcula la asistencia total del solicitante hasta la fecha mediante la adición de fondos de fuentes tales como acuerdos en efectivo, ganancias de seguros, subvenciones y préstamos recibidos por o disponibles para cada solicitante del CDBG-DR, incluyendo acuerdos bajo programas locales, estatales o federales, y de organizaciones privadas o sin fines de lucro. El Programa debe incluir una revisión para determinar si el solicitante recibió FEMA, SBA, seguro y cualquier otra forma importante de asistencia (es decir, programas estatales de asistencia en caso de desastre) disponibles para los solicitantes. Para obtener más información sobre lo que califica como DOB, consulte [Sección 9.5.1: Fuentes](#).

Paso 3: El Programa determina, de acuerdo con la política, cuánta asistencia total se considera una exclusión no duplicada para el DOB. Las exclusiones no duplicadas son fondos que son 1) previstos para un propósito diferente, o 2) previstos para el mismo propósito (actividad elegible), pero para un uso diferente y permitido (costo). Para obtener más información sobre cómo se calcula el DOB, consulte [Sección 9.5: Duplicación de beneficios](#).

Paso 4: El Programa compara la cantidad del DOB con la necesidad total. Si la necesidad total es mayor que el monto del DOB, los fondos del programa se aplican a la brecha hasta un límite de \$150,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2017 y \$200,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2018. Si el monto del DOB es mayor que la necesidad total, no se otorgan fondos del programa.

Costos/Necesidad de Reparación Elegibles – El Programa determina una estimación elegible de reparación o reconstrucción utilizando la información de la inspección. El SOW se valora en función del costo de las reparaciones elegibles restantes utilizando materiales de calidad estándar y costos de mano de obra estándar de la industria.

Cálculo del DOB potencial – Todos los fondos del DOB deben contabilizarse antes de que el propietario reciba un acuerdo. Los propietarios con una duplicación deben colocar todos los fondos del DOB en una cuenta de depósito en garantía.

Las verificaciones del DOB se completan antes de la determinación final del acuerdo y se completarán de nuevo como parte de los esfuerzos de cumplimiento en curso después de la finalización de un proyecto.

8.3 Fideicomiso

Luego de calcular DOB y cantidad de acuerdo, si todavía hay un vacío en la financiación necesaria para cubrir el SOW completo, los propietarios son responsables de proporcionar fondos para cubrir las brechas antes de seguir adelante en el Programa. Estos fondos son custodiados y se utilizan para cubrir cualquier financiamiento de brecha durante la construcción de la casa.

La responsabilidad del propietario se refiere a la cantidad de fondos que el solicitante puede necesitar para contribuir al proyecto antes de recibir los fondos del Programa. Estos fondos se colocan en una cuenta de depósito en garantía, en función del cálculo del acuerdo. Los fondos de la cuenta de depósito en garantía se desembolsan primero y una vez que todos los fondos de la cuenta se han desembolsado por completo, se desembolsa la financiación de la subvención.

Además de eliminar fondos para cubrir la financiación de brechas, los propietarios pueden depositar fondos para actividades de construcción como mejoras o adiciones. Estos fondos deben estar disponibles y siempre que se ejecute el Acuerdo de subvención y se coloquen en una cuenta de depósito en garantía controlada por el proveedor de HAPM.

8.4 Verificaciones Previas al Acuerdo

Los solicitantes son responsables de proporcionar solicitudes veraces, precisas y completas al Programa. Previo a realizar un acuerdo, el Programa es responsable de revisar cada archivo de solicitante para verificar que toda la información está completa, el solicitante sea elegible, y todos los cálculos de beneficios se completen correctamente. El Programa realiza múltiples revisiones de elegibilidad y revisiones del DOB a lo largo de la solicitud, la ejecución de subvenciones y los procesos de cumplimiento. Después de considerar información nueva y documentación durante

estas revisiones, el Programa puede hacer cambios en la determinación y el cálculo del acuerdo.

8.5 Reconocimiento del Acuerdo

Después de recibir una solicitud completa (incluyendo todos los documentos), determinar que el solicitante es elegible, completar una Evaluación de Daños y completar el cálculo del acuerdo, el Programa hace que el acuse de recibo del acuerdo esté disponible para su revisión en eGrants.

Este acuse de recibo proporciona al solicitante información sobre su posible acuerdo elegible, cálculo de la adjudicación, evaluación de daños y el proceso de apelaciones.

Los solicitantes pueden aceptar, solicitar la consulta o apelar la determinación.

8.5.1 Carta de Acuerdo en Cero

Si un solicitante cumple con todos los requisitos de elegibilidad, pero ha recibido fondos de otras fuentes por encima de la necesidad documentada, se emite una carta de acuerdo en cero que indica que el solicitante cumplió con los criterios de elegibilidad, pero no calificó para un acuerdo.

La carta explica que la asistencia recibida anteriormente de otras fuentes excede el monto de la necesidad. En caso de que el solicitante no esté de acuerdo con la determinación, tiene la opción de presentar una apelación. En la carta se proporciona información sobre cómo presentar una apelación. Consulte [la Sección 12: Apelaciones, Quejas y Quejas](#) para obtener más información sobre el proceso de apelación.

8.6 Proceso de Ejecución de Subvenciones

El Programa utiliza el proceso de ejecución de subvenciones para consultar con los solicitantes, revisar todos los requisitos del Programa y ejecutar el Acuerdo de Subvención. Consulte [Sección 10](#) para obtener detalles completos.

Antes de recibir los fondos federales de la subvención, los solicitantes firman el Acuerdo de Subvención y los 24 meses de restricción de escritura. Esta restricción de escritura se registra en la Oficina del Registrador del Condado correspondiente para satisfacer el requisito de cumplimiento del Programa. Consulte la Sección 10 para el proceso de ejecución de subvenciones.

8.7 Disposiciones de Financiación

Las disposiciones de financiación se basan en el tipo de solución seleccionado por el solicitante. Para la Solución 1: Rehabilitación y Reconstrucción gestionada por Programas (llave en mano), el Gerente de Construcción (CM) paga directamente a los contratistas de construcción de viviendas. El Programa reembolsa al Contratista CM en las facturas aprobadas detallando esos pagos.

Para la Solución 2: Rehabilitación y Reconstrucción Administrada por el Propietario de viviendas, el Programa paga a los contratistas de construcción de viviendas con un cheque de 2 partes pagado a la solicitud y al contratista de construcción. El solicitante no recibe financiación directa en ninguna de las dos soluciones.

8.8 Responsabilidades del Propietario

Al solicitar al Programa, el propietario acepta cumplir con todos los requisitos del Programa, incluyendo la Parada Ambiental - Orden de Trabajo (ver Sección 9.3.3: Orden de Parada Ambiental del Trabajo), Acuerdo de Subvención, Restricciones de Escritura, Acuerdo de Subrogación y todos los demás documentos legales ejecutados. Además, todos los solicitantes sometidos a la rehabilitación o reconstrucción de la Solución 1 o de la Solución 2 deben aceptar lo siguiente durante el proceso de construcción y después de la finalización de las actividades de construcción:

Durante el Proceso de Construcción

- **Propiedad:** El propietario de la vivienda se compromete a no transferir o hacer que la transferencia de título a la propiedad o cualquier interés en la propiedad durante la construcción.
- **Acceso a la propiedad:** El propietario debe organizar el acceso a la propiedad para los contratistas de la construcción que proporcionan servicios de construcción. Si el acceso razonable y oportuno es restringido o negado a un contratista de construcción que está haciendo un esfuerzo de buena fe para realizar las reparaciones requeridas, el acuerdo puede ser cancelado.
- **Propiedad Personal:** Tras la ejecución del Acuerdo de Subvención, si el propietario de la vivienda vive actualmente en la propiedad, el propietario tiene 30 días naturales para mover, a su propio costo, toda la propiedad personal fuera de la propiedad afectada. El Programa no se hace responsable de las pertenencias perdidas o afectadas del propietario de la casa que se hayan producido durante la construcción. El propietario debe asegurar o reubicar toda la propiedad personal hasta que la construcción esté completa.
- **Espacio razonable:** Durante la fase de construcción, el propietario no debe interferir en las áreas de reparación y hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción.

Después de la Finalización de las Actividades de Construcción

- **Propiedad:** El propietario de la vivienda se compromete a no transferir o hacer que la transferencia de título a la propiedad o cualquier interés en la propiedad hasta que el período de cumplimiento de 24 meses haya terminado, y el propietario ha sido notificado de que el archivo ha sido cerrado. La transferencia anticipada de bienes constituirá, en la mayoría de las circunstancias, un incumplimiento del Acuerdo de Subvención y causará una obligación para el propietario de la vivienda de pagar la totalidad o parte del monto de la subvención. En circunstancias raras y limitadas basadas en el proceso de dificultad demostrable del Programa, el Programa puede permitir la transferencia temprana.
- **Ocupación:** El propietario debe continuar ocupando la casa como su residencia principal por un período de 24 meses después de que se complete la rehabilitación o reconstrucción del programa.

- **Seguro:** Los propietarios deben adquirir y mantener un seguro contra incendios ya sea en una póliza de múltiples peligros o como una póliza independiente para el período de cumplimiento de la subvención de 24 meses. Además, para las viviendas en áreas de inundación designadas, el propietario debe adquirir y mantener la cobertura del seguro contra inundaciones en la propiedad a perpetuidad después de que se complete la rehabilitación o reconstrucción del Programa.
- **Impuestos:** El propietario debe permanecer al día sobre todos los impuestos sobre la propiedad durante un período de 24 meses después de que se complete la rehabilitación o reconstrucción del Programa.

8.9 Determinación de Dificultades Demostrables

Una dificultad demostrable se define como un cambio sustancial en la situación de un hogar que prohíbe o afecta gravemente su capacidad de proporcionar y mantener un nivel mínimo de vida o necesidades básicas, como alimentos, vivienda, ropa y transporte, causando angustia económica mucho más allá de meros inconvenientes.

Las dificultades demostrables deben ser graves, involuntarias e inesperadas, y no generalmente por las mismas razones compartidas con otros hogares afectados por el desastre.

Ejemplos de una dificultad demostrable pueden incluir pérdida de trabajo, fracaso de un negocio, divorcio, enfermedad médica grave, lesión, muerte de un familiar o cónyuge, facturas médicas inesperadas y extraordinarias, discapacidad, reducción sustancial de ingresos, cantidad inusual y excesiva de deuda debido a un desastre natural, etc. Sin embargo, ningún evento único define automáticamente una dificultad demostrable.

HCD considera la situación general de cada solicitante si se reclama una dificultad demostrable y se puede proporcionar documentación que muestre la causa y cualquier otro factor relevante para la cuestión de las dificultades demostrables.

Una dificultad demostrable debe haber ocurrido después de los desastres y debe documentarse con pruebas objetivas documentables.

Las determinaciones de dificultades pueden considerarse para que las excepciones del Programa, caso por caso, incluyan, pero no se limitan a, asistencia adicional con financiamiento, plazos para la solicitud y/o finalización de la construcción y requisitos de residencia en lo que respecta a los períodos de cumplimiento y monitoreo.

9 Procedimientos de Funcionamiento

9.1 Alcance del Solicitante

HCD se compromete a promover afirmativamente una vivienda justa y garantiza la accesibilidad a través de un mercadeo afirmativo establecido y actividades de divulgación.

El Gerente del Programa de Asistencia al Propietario (HAPM) tiene la tarea de implementar un plan de divulgación detallado para asegurar que los esfuerzos de divulgación y comunicaciones lleguen a sobrevivientes elegibles de todos los iones raciales, étnicos, de origen nacional, religiosos, familiares, personas con discapacidades y grupos de género y que se les dé la oportunidad de solicitar fondos para ayudar con la rehabilitación o reconstrucción de su residencia principal que sufrió daños debido a los desastres. HCD supervisa los esfuerzos del proveedor de HAPM en el desarrollo e implementación del Plan de Alcance y participar en actividades de divulgación y márketing según sea necesario.

Debido a que el Programa da prioridad a los propietarios de viviendas de LMI, es fundamental que las actividades de divulgación lleguen a las personas LMI. Las actividades de divulgación pueden incluir el seguimiento puerta a puerta y esfuerzos especiales para comunicarse con poblaciones de difícil acceso, como personas de la tercera edad o personas con discapacidades graves.

Las actividades especiales de divulgación están dirigidas a encontrar y comunicarse con los propietarios de viviendas de LMI que pueden haber tenido que reubicarse temporalmente, como los propietarios de viviendas de edad avanzada que pueden haber ido a permanecer con la familia fuera de la zona afectada.

Este plan de divulgación también proporciona una visión general de los objetivos y estrategias de comunicación de HCD.

La comercialización se lleva a cabo a través de medios de comunicación ampliamente disponibles, que pueden incluir:

- Publicidad en medios de comunicación locales, incluidos periódicos y medios de difusión, que proporcionan acceso único a las personas que son consideradas miembros de una clase protegida en virtud de la Ley de Vivienda Justa
- Coordinación con organizaciones públicas y/o organizaciones sin fines de lucro
- Alcance en oficinas gubernamentales, iglesias, supermercados, centros para personas mayores, etc.
- Uso de las redes sociales cuando sea apropiado

Se toman medidas para asegurarse de que el Programa sea accesible para las personas que son consideradas miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa mediante la celebración de reuniones comunitarias, así como todas las reuniones de asesoramiento en edificios que cumplen con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA). Los servicios de traducción están disponibles para todas las reuniones comunitarias, así como para los servicios de asesoramiento.

Los materiales de mercado para el programa se presentan en inglés al igual que en español y se desarrollan para cumplir con los estándares de accesibilidad.

Además de comercializar el Programa durante el período de lanzamiento y admisión de aplicaciones, los esfuerzos de divulgación se utilizan durante períodos previos a las actualizaciones específicas del Programa para garantizar que las partes interesadas del Programa estén siempre informadas y puedan responder adecuadamente.

9.2 Encuesta – Los Californianos Afectados por los Desastres de 2017 y 2018

La Encuesta de Asistencia para La Vivienda por Desastres para sobrevivientes de desastres calificados para el año 2017 fue lanzada el 1 de noviembre de 2019 para identificar la demanda del Programa y proporcionar la información necesaria para las consideraciones de diseño del programa.

La encuesta ayuda a determinar las necesidades específicas de recuperación de los propietarios afectados, así como a identificar información demográfica para ayudar a orientar los fondos de recuperación a poblaciones vulnerables.

En diciembre de 2020 se lanzará una Encuesta de Asistencia para la Vivienda para Desastres para sobrevivientes de los desastres del año 2018.

HCD continúa siguiendo políticas y procedimientos para el cumplimiento de los requisitos de AFFH durante la planificación e implementación de cada actividad de vivienda para disminuir las concentraciones raciales, étnicas y de bajos ingresos de la zona, y promover viviendas accesibles en las zonas afectadas por desastres.

La encuesta es el primer paso que una persona puede dar para buscar beneficios bajo el Programa. La encuesta no es una aplicación. Independientemente del número de personas por hogar, solo puede haber una encuesta por hogar. Las encuestas duplicadas se cierran para que solo una encuesta por propiedad permanezca activa.

La encuesta requiere la presentación de información básica sobre la persona, su hogar y la propiedad que sufrió daños relacionados con desastres. El proceso de la encuesta permite a HCD evaluar las poblaciones potencialmente elegibles de propietarios de viviendas e iniciar el proceso de priorización.

9.3 Admisión de Aplicaciones

Se prioriza a los propietarios, en función de los criterios de priorización estratificadas, que incluyen la ubicación de la propiedad dentro de los condados de desastres declarados federalmente, los ingresos totales del hogar y el nivel de daño. El envío de la solicitud está abierta a los encuestados por nivel.

La supervisión del proceso de solicitud es gestionada por HCD y sus contratistas. Las solicitudes se presentan electrónicamente a través de eGrants, que es el sistema de registro de HCD para este Programa.

Las solicitudes en papel pueden completarse, firmarse y enviarse por correo electrónico a ReCoverCA@hcd.ca.gov o fax al 916-263-2764. Las aplicaciones también se pueden enviar por correo a:

ReCoverCA Program
Department of Housing and Community Development
2020 W. El Camino Ave., Room# 405
Sacramento, CA 94252-2054

Las adaptaciones razonables están disponibles para ayudar a los propietarios que no tienen acceso a completar una solicitud en línea. Las aplicaciones de copia impresa están disponibles para su descarga en <https://recover.hcd.ca.gov/> o poniéndose en contacto con HCD al (916) 263-6461.

El Programa OOR también acepta llamadas por cobrar.

Los administradores de casos del programa están disponibles para ayudar en la finalización de la solicitud por teléfono y en eventos de divulgación. La ingesta móvil también está disponible para ayudar a los necesitados.

Las solicitudes se aceptan hasta que se hayan cumplido los objetivos del Programa y/o todos los fondos estén obligados. Las solicitudes se procesan por orden de llegada por nivel de priorización.

Una vez que una persona ha completado una solicitud, se convierte en un solicitante del Programa. A partir de ese momento, los solicitantes deben cumplir con todas las políticas y procedimientos del Programa descritos en este manual.

El archivo se asigna a un administrador de casos, que forma parte del equipo del proveedor de HAPM adquirido y es responsable de gestionar las comunicaciones con el solicitante durante el transcurso del Programa.

El (los) solicitante(s) debe(n) firmar los siguientes documentos de solicitud requeridos por el Programa:

- Consentimiento y Divulgación de Información Personal – firmado electrónicamente dentro de eGrants o copias en papel firmadas *en tinta azul solamente*.
- Reconocimiento de Fraude: firmado electrónicamente dentro de eGrants o copias en papel firmadas *únicamente en tinta azul*.
- Liberación del impuesto sobre la renta(s) (4506T) – firmada electrónicamente dentro de eGrants o copias en papel firmadas *únicamente en tinta azul*.
- Derecho de Entrada (ROE) – firmado electrónicamente dentro de eGrants o copias en papel firmadas *únicamente en tinta azul*.
- Otros documentos relacionados con el Programa según sea necesario.

Toda la documentación requerida puede ser presentada electrónicamente o en persona durante una cita con un administrador de casos.

El solicitante debe firmar todos los formularios del Programa a través de firma electrónica o firma manual. Para presentar la documentación requerida electrónicamente, los solicitantes deben ingresar una dirección de correo electrónico válida para cada miembro del hogar mayor de 18 años de edad. *Los documentos que se firman manualmente deben estar firmados con tinta azul solo para ser aceptados.*

Puede haber varios propietarios en el título de la residencia afectada que no son ocupantes de la casa. Los propietarios no ocupantes firman toda la documentación del Programa aplicable. Todas las personas en el título están obligadas a firmar lo siguiente:

- Consentimiento y Divulgación de Información Personal
- Reconocimiento de Fraude
- Acuerdo de Subvención

El Programa no se hace responsable de las disputas que surjan entre los ocupantes propietarios y los propietarios no ocupantes.

9.3.1 Dominio Limitado del Inglés (LEP)

A los propietarios cuyo idioma principal no es el inglés se les proporcionan documentos vitales del Programa (por ejemplo, folletos y cualquier formulario relevante), así como otros recursos de orientación traducidas a su idioma nativo. Al traducir y proporcionar documentos del Programa a su idioma nativo, todos los propietarios tienen la oportunidad razonable de entender los requisitos del Programa. Como práctica habitual, la documentación del programa se traduce al español. La traducción a otros idiomas se completa bajo petición.

9.3.2 Necesidades especiales

De acuerdo con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, se hacen las adaptaciones necesarias para asegurar que las personas mayores elegibles y las personas con necesidades especiales puedan participar con éxito en el Programa. Estas adaptaciones podrían incluir, entre otras, garantizar que todas las instalaciones sean fácilmente accesibles para las personas con discapacidades, el uso del lenguaje de señas americano y braille, la presentación oral de documentos y las visitas a domicilio de los administradores de casos.

9.3.3 Orden de Detener-Labores Ambiental

Los propietarios que han comenzado los trabajos de rehabilitación o reconstrucción de sus bienes dañados antes de la presentación de una solicitud están obligados a detener el trabajo en el momento de la presentación de la solicitud. El Programa emite una notificación de detener-labores a los propietarios que requieren el fin del trabajo en curso, para que se pueda llevar a cabo una revisión ambiental. Los propietarios que no cumplen con el requisito de detener el trabajo corre el riesgo de ser inelegible para la asistencia del Programa.

Las reglas y regulaciones de HUD que rigen el proceso de revisión ambiental se pueden encontrar en 24 C.F.R. parte 58.

Las disposiciones de la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) establecieron el amplio marco nacional para proteger el medio ambiente y es una política para asegurar que todas las ramas del gobierno consideren adecuadamente el medio ambiente.

La Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) es la ley de California que establece una política estatal de protección del medio ambiente. Las regulaciones en

40 C.F.R. partes 1500 a 1508, así como otras leyes y regulaciones estatales y federales (algunas de las cuales son aplicadas por las agencias estatales) también pueden aplicarse dependiendo del tipo de proyecto y el nivel de revisión requerido.

Para cumplir con 24 C.F.R. parte 58, no se pueden llevar a cabo actividades que tengan impactos físicos o que limiten la elección de alternativas de *proyecto, ni siquiera con los fondos propios de un propietario*, antes de obtener la autorización ambiental. Si las actividades prohibidas se llevan a cabo después de la presentación de una solicitud, pero antes de recibir la aprobación del Programa, el propietario de la vivienda está en riesgo de negarse la asistencia CDBG-DR. La razón es que estas acciones interfieren con la capacidad del estado y del Programa para cumplir con NEPA y La Parte 58.

Para ser elegible para el Programa, los solicitantes deben cumplir con los requisitos ambientales que incluyen:

- Detenga todas las actividades de construcción en curso en el momento de la presentación de la solicitud al Programa.
- Espere hasta que se complete la autorización ambiental antes de iniciar el trabajo aprobado por el Programa en la propiedad.

Los solicitantes que no cumplan con estos requisitos son potencialmente inelegibles para recibir asistencia y pueden estar sujetos al reembolso de la financiación del Programa, si ya se recibe.

9.4 Verificación de Elegibilidad

9.4.1 Propiedad

El solicitante debe haber sido el propietario de la propiedad en el momento del desastre. Si el Programa no puede verificar la propiedad de la fuente de datos del Programa de las oficinas de asesores fiscales aplicables, la propiedad se verifica mediante la siguiente documentación para casas de construcción tradicional:

- Registros del impuesto sobre la propiedad del 2017 o 2018, que muestren que el solicitante poseía la propiedad en el momento del desastre y coincidía con el registro fiscal disponible más recientemente que muestra que el solicitante actualmente es propietario de la propiedad;
- Escrituras u otros documentos legales que deben revisarse caso por caso.
- Las búsquedas de títulos pueden ser realizadas por el Programa, donde otra documentación de propiedad no está disponible

La propiedad de las casas móviles y las MDU se verifica mediante la siguiente documentación:

- Certificado de Título de California HCD.
- Evaluación de impuestos del condado para la estructura.
- Contrato de arrendamiento registrado.
- Factura de venta.

Los documentos adicionales relacionados con la propiedad de los tipos de estructura de hogar, casa móvil, construidos tradicionalmente y MHU se revisan caso por caso.

Para las propiedades mantenidas en fideicomiso, la elegibilidad de propiedad se verifica revisando el documento de fideicomiso aplicable registrado en los registros de transporte del condado en el que se encuentra la propiedad afectada (véase Sección 6.1.c: Trust).

9.4.2 Ocupación

El Programa confirma la ocupación verificando una exención del impuesto de propiedad del propietario de la residencia principal en los registros de impuestos sobre la propiedad proporcionados por el Condado desde el momento del desastre. Si los registros tributarios han establecido la propiedad y el Condado ha concedido una exención del impuesto de propiedad del propietario de la vivienda de residencia principal, la propiedad se considera ocupada por el solicitante.

En ausencia del Programa que confirme una exención del impuesto sobre la propiedad de los propietarios de residencia primaria de los registros proporcionados por el Condado, *el Programa* utiliza la siguiente jerarquía para establecer la ocupación (toda la documentación de ocupación debe ser desde el momento del desastre):

- Copia de la factura de electricidad, gas, agua, basura, alcantarillado, cable o teléfono celular. La factura debe confirmar que el servicio se prestó en el mes anterior o en el mes del desastre aplicable.
- Carta de la compañía de electricidad, gas, agua, basura, alcantarillado, cable o teléfono celular. La carta debe confirmar que el servicio se prestó en el mes anterior o mes del desastre aplicable.
- Registros de registro de electores presentados junto con la licencia de conducir.
- Copia de la póliza de seguro del solicitante que cubre los contenidos o bienes personales en el hogar. La documentación debe confirmar que la cobertura del seguro era efectiva en el momento del desastre.
- Licencia de conducir válida desde el momento del desastre con la dirección afectada listada acompañada de una copia de la factura de la tarjeta de crédito enviada a la residencia afectada en el mes anterior o mes del desastre aplicable.
- Licencia de conducir válida desde el momento del desastre con la dirección afectada listada acompañada de una copia de un estado bancario enviado a la residencia afectada en el mes anterior o mes del desastre aplicable.

El Programa, después de la revisión de los documentos justificativos de ocupación, toma una determinación sobre la elegibilidad de residencia primaria basada en circunstancias conocidas e información disponible en el momento del procesamiento caso por caso.

Los solicitantes pueden estar obligados a firmar una declaración jurada durante la ejecución de la subvención, certificando que el solicitante era el propietario-ocupante de la residencia afectada (para más información, véase Sección 6.2: Ocupación).

9.4.3 Daño

El Programa utiliza principalmente los niveles de daño de FEMA para verificar los daños relacionados con desastres, confirmar la elegibilidad, y determinar la priorización.

Los niveles de daño de FEMA incluyen:

- Mayor/Grave: \$8,000 o más de FEMA inspeccionó daños a la propiedad, causados por el desastre u otras víctimas; o
- Menor: Menos de \$8,000 en FEMA inspeccionó daños a la propiedad inmobiliaria; o

Si la información no está clara o no está disponible, es responsabilidad del solicitante proporcionar pruebas de daños relacionados con desastres a la estructura a través de documentación justificativa.

Entre los ejemplos de documentación justificativa se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Fotos interiores y/o exteriores de la unidad afectada relacionada con el desastre, con puntos de referencia que se pueden comparar con las fotos de evaluación de daños;
- Evaluación de daños de la SBA
- Registros o datos de CAL FIRE
- Recibos de reparaciones completadas antes de la evaluación de daños; y/o
- Documentación de reclamo de seguro.

9.4.4 Requisitos de ingresos

El Programa recopila información de ingresos para todos los solicitantes y miembros del hogar que son mayores de 18 años de edad. La información se utiliza para determinar los requisitos relacionados con el seguimiento de los gastos en actividades que benefician a los hogares de ingresos bajos a moderados, según lo establecido por HUD.

Los ingresos anuales del hogar se verifican revisando el Ingreso Bruto Ajustado reportado en el IRS 1040 de un solicitante.

Los solicitantes deben certificar si sus ingresos han cambiado desde su información más reciente sobre la declaración de impuestos. La elegibilidad de ingresos se verifica en el momento de la solicitud para la elegibilidad del Programa y es válida por un año a partir de esa fecha.

El solicitante debe ejecutar su Acuerdo de Subvención dentro de los doce meses de la fecha de certificación de ingresos o los ingresos deben ser recalculados por el Programa.

Si ha habido un cambio en los ingresos familiares del solicitante, o el solicitante no presentó una declaración de impuestos, el Programa puede permitir la siguiente documentación de ingresos:

- Los últimos tres meses de talonarios de pago
- Las declaraciones de ingresos al seguro social más recientes;
- Las declaraciones de desempleo más recientes;
- Las cuentas de ingresos de pensiones más recientes; o
- Declaración firmada del empleador verificando como mínimo:
 - Fecha de empleo
 - Posición actual
 - Salarios y frecuencia salarial
 - Nombre y título del empleador
 - Número de teléfono del empleador

NOTA: El personal del programa puede comunicarse con los empleadores para validar

Si un solicitante no tiene ningún ingreso, se le requiere completar la sección de certificación de ingresos cero del formulario de verificación de ingresos. Después de que el solicitante complete la Certificación de Ingreso Cero en el formulario de verificación de ingresos, el Programa puede solicitar documentos que expliquen cómo el solicitante está pagando los costos de vida, es decir, pagos hipotecarios, servicios públicos y/o impuestos sobre la propiedad.

Si un miembro de la familia está proporcionando asistencia al solicitante, se requiere una verificación firmada de las contribuciones en efectivo recurrentes y la documentación de apoyo de las contribuciones recurrentes.

El Programa compara los ingresos anuales del hogar del solicitante con los límites de ingresos publicados actuales de HUD vigentes para su condado o área metropolitana. Para ser reconocido como Ingreso Bajo a Moderado (LMI), el ingreso bruto anual de un hogar no puede exceder el 80% del Ingreso Medio de Area (AMI), ajustado por el tamaño de la familia para el condado en el que se encuentra su residencia principal.

Los límites de ingresos de HUD se publican en su sitio web que se encuentra en el siguiente enlace: <https://www.hudexchange.info/resource/5334/cdbq-income-limits/>

9.5 Duplicación de Beneficios

Una duplicación de beneficios (DOB) ocurre cuando una persona o hogar recibe asistencia por desastre de múltiples fuentes para el mismo propósito de recuperación. La Ley de Asistencia de Emergencia y Socorro en Casos de Desastre de Robert T. Stafford establece que todos los solicitantes deben revelar toda la asistencia financiera recibida en respuesta al desastre.

HUD requiere una investigación específica de los hechos sobre la asistencia recibida por cada solicitante al programa CDBG-DR. Para cumplir con esta norma, programa

Lleva a cabo revisiones del DOB antes de determinar el monto de la subvención. La documentación de la solicitud, así como la documentación de terceros, se revisa antes de determinar la asistencia que un hogar es elegible para recibir. El DOB se vuelve a verificar antes de que se ejecuten los documentos de concesión.

Para calcular el DOB y la cantidad de fondos a otorgar, el Programa utiliza el siguiente método:

Paso 1: El Programa determina la necesidad total de un solicitante realizando una inspección inicial del sitio y revisando toda la documentación de daños del solicitante, FEMA, SBA, informes de seguros y otras fuentes. A continuación, el Programa elabora un Informe de Evaluación de Daños y SOW (ver Sección 9.6.2: Evaluación de Daños para obtener más información) para estimar el costo de rehabilitar o reconstruirla propiedad afectada en el uso de materiales de calidad estándar.

Paso 2: El Programa calcula la asistencia total del solicitante hasta la fecha mediante la adición de fondos de todas las fuentes tales como acuerdos en efectivo, ingresos de seguros, subvenciones y préstamos recibidos por o disponibles para cada solicitante de CDBG-DR, incluyendo acuerdos bajo programas locales, estatales o federales, y de organizaciones privadas o sin fines de lucro. El Programa debe incluir una revisión para determinar si el solicitante recibió FEMA, SBA, seguro y cualquier otra forma importante de asistencia (es decir, programas estatales de asistencia en caso de desastre) disponibles para los solicitantes.

Paso 3: El Programa determina, de acuerdo con la política, cuánta asistencia total se considera una exclusión no duplicada y lo deduce de la asistencia total para calcular el monto de la duplicación de beneficios del solicitante.

Paso 4: El Programa compara la cantidad del DOB con la necesidad total. Si la necesidad total es mayor que el monto del DOB, los fondos del programa se aplican a la brecha hasta un límite de \$150,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2017 y \$200,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2018. Si el monto del DOB es mayor que la necesidad total, no se otorgan fondos del programa.

Si todavía no hay fondos suficientes para satisfacer la necesidad total después de que se haya aplicado el importe máximo de la adjudicación, el solicitante es responsable de cubrir ese vacío antes de la ejecución del Acuerdo de Subvención.

Para colmar cualquier laguna en la financiación y garantizar que la financiación disponible sea igual a la necesidad total que el Solicitante pueda solicitar para ajustar el SOW (ver Sección 9.5.2 Ajustes y Compensación a la Cantidad de Asistencia para ajustes de alcance permitidos), proporcionar documentación adicional para compensar el monto del DOB, o proporcionar fondos en el monto de la financiación de la brecha.

El solicitante no puede cerrar un acuerdo de subvención hasta que el importe de la financiación de la brecha se coloque en la cuenta de depósito en garantía.

El Programa completa una revisión final del DOB al cierre de cada proyecto para asegurar que el solicitante no recibiera ninguna financiación duplicada adicional.

9.5.1 Fuentes

a. FEMA

Asistencia Individual de FEMA (FEMA IA) puede haber sido recibido por los solicitantes del programa para reparaciones en el hogar. Si la asistencia recibida fue FEMA IA para reparaciones en el hogar, el monto se considera un DOB. FEMA IA es verificado por el Programa a través de la base de datos NEMIS de FEMA IA. Si el solicitante puede documentar el monto recibido de FEMA IA no fue pagado para cubrir la pérdida estructural, el programa utiliza la documentación proporcionada por el solicitante para ajustar el monto de FEMA IA. La documentación proporcionada por el solicitante debe provenir de FEMA y reflejar el nombre del solicitante, la dirección de propiedad afectada y el número de registro de FEMA.

b. SBA

La Administración de Pequeñas Empresas (SBA) préstamos para reparaciones de viviendas que se consideran una Duplicidad de Beneficios (DOB por su sigla en inglés) para programas de reparación/reconstrucción financiados por el gobierno federal.

En términos generales, si el solicitante ha ejecutado la documentación del préstamo con la SBA y tiene control legal sobre los fondos del préstamo para reparaciones en el hogar, esta cantidad se considera un DOB. El monto de un préstamo subsidiado que ha sido rechazado o cancelado está excluido del cálculo del DOB.

Los solicitantes no están obligados a solicitar asistencia de la SBA para ser elegibles para la asistencia del Programa.

c. Seguro Privado

Todos los montos de liquidación del seguro de propiedad por pérdida a viviendas se consideran un DOB. El seguro privado incluye, pero no se limita a, propietarios de viviendas, incendios, viento y granizo, el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) y las coberturas de Mayor Costo de Cumplimiento (ICC). Los pagos por contenidos y bienes personales, los ingresos del seguro por pérdida de edificios (garaje independiente) u otros gastos (gastos de vida permitidos), no se consideran un DOB.

Se requiere que se presente un informe completo de inspección al Programa para determinar la asistencia duplicada. También se determina que el monto reembolsable de la depreciación permitida se deduce como DOB, a menos que el propietario de la vivienda y la compañía de seguros documente lo contrario.

Los ingresos tomados por una compañía hipotecaria como un pago hipotecario forzado no cuentan como una duplicación de beneficios. Los solicitantes están obligados a proporcionar documentación al Programa de que el pago de la hipoteca no fue voluntario.

d. Acuerdos de Demanda

Los fondos recibidos de un acuerdo de demanda, incluidos los acuerdos de PG&E o Edison, se consideran DOB, solo si el financiamiento del acuerdo se paga o se aplica a la reparación estructural de la residencia afectada.

Los honorarios legales que se pagaron en la obtención exitosa de los ingresos del seguro se acreditan al propietario de la vivienda y no se deducen como parte de su DOB. Los propietarios deben proporcionar evidencia de pago y un juicio o documento de liquidación que demuestre el éxito del propietario en la acción legal.

Todos los demás honorarios legales que un propietario puede haber pagado de cualquier ingreso de asistencia por desastre se deducen como parte de su DOB.

e. Financiación de la Ley de Recuperación de Desastres

La Ley de Recuperación de Desastres (DRA) autoriza a FEMA a proporcionar fondos para la mitigación de riesgos en las áreas que las Subvenciones de Asistencia para la Gestión de Incendios se otorgan como resultado de la mitigación de desastres de tormentas forestales y tormentas de viento. Si se recibieron fondos de FEMA para proporcionar financiamiento de subvenciones de mitigación de riesgos a través del DRA, estos fondos se consideran un DOB.

F. Otros Fondos

Cualquier financiamiento recibido para el mismo propósito de la financiación de la subvención debe ser contabilizado y verificado por el Programa, como consideración de un DOB.

Por ejemplo, los fondos proporcionados por una organización sin fines de lucro para ayudar a los solicitantes en la reconstrucción o reparación de su casa deben ser reportados en el proceso de solicitud y verificados por el Programa.

Los fondos recibidos de otros programas estatales que están a la fuerza de recuperación para la reconstrucción para la reconstrucción pueden considerarse DOB, como Cal HOME.

La asistencia total no incluye lo siguiente:

- Activos personales; cheques o ahorros, excluyendo los ingresos del seguro y/o la asistencia en caso de desastre depositadas en la cuenta del solicitante
- Cuentas de jubilación
- Tarjetas de crédito o líneas de crédito
- Préstamos privados
- Préstamos subsidiados rechazados, incluidos préstamos de la SBA rechazados.

9.5.2 Ajustes y Compensación al Monto de la Asistencia

Los ajustes a la cantidad de asistencia recibida son un procedimiento destinado para ayudar a los propietarios que han experimentado cualquiera de los escenarios descritos a continuación o cualquier escenario similar que no se enumeran proporcionando alivio relacionado con la pérdida de dinero que de otro modo se consideraría un DOB.

a. Costos de Reparación

Los solicitantes pueden haber comenzado a rehabilitar o reconstruir su residencia afectada con fondos recibidos de seguros, SBA y/o FEMA. Los costos reales o

estimados de reparación pueden utilizarse para compensar el DOB de un solicitante. El proceso de determinación del coste de reparación real o estimado de un solicitante se detalla en profundidad en [la Sección 9.6: Actividades previas a la construcción](#).

b. Robo o Vandalismo

Si un solicitante ha comenzado las reparaciones en la residencia afectada y fue víctima de robo o vandalismo a cualquiera de los materiales de construcción, la cantidad pagada por los materiales puede ser excluida del DOB si está debidamente documentado.

El solicitante debe haber presentado una queja formal ante una autoridad gubernamental (por ejemplo, una agencia de protección del consumidor o un departamento de policía) en la que se expone en detalle la causa y la cantidad de robo en forma suficiente para ser verificable y afirmarla mediante el seguimiento de la aplicación.

c. Fechoría del Contratista

Hay muchos escenarios en los que el propietario de una casa puede haber sido afectado por contratistas y/o trabajadores deshonestos y/o actos poco éticos de extraños que tienen un impacto en la capacidad del propietario para completar reparaciones de su propiedad afectada. Los escenarios pueden incluir:

- Se pagó al contratista o a los trabajadores, pero no se realizó ningún trabajo.
- Se pagó al contratista o a los trabajadores, pero sólo se realizó un trabajo parcial y el trabajo nunca se completó.
- El contratista o los trabajadores fueron pagados y realizaron el trabajo, pero es subestándar y debe ser corregido.
- El propietario pagó al contratista o a los trabajadores por materiales que nunca fueron entregados a la casa, utilizados en el hogar o desaparecidos del lugar de trabajo.
- El propietario adquirió materiales que estaban en el lugar, y fueron robados de la propiedad por un contratista, trabajadores u otros que se dedican al robo.
- Los materiales en el lugar de trabajo fueron vandalizados.
- Los materiales instalados (por ejemplo, el trabajo completado) fueron vandalizados.
- Los materiales instalados pueden haber sido robados de las casas.

El solicitante debe probar cualquier fechoría por parte del contratista, fraude o mala mano de obra y debe haber presentado una queja formal ante una autoridad gubernamental (por ejemplo, una agencia de protección del consumidor o un departamento de policía) en la que se exponga en detalle el nombre del contratista, la causa y el importe total de las pérdidas en forma suficiente para ser verificables y afirmados mediante el seguimiento de la ejecución.

El compromiso o la indicación de un solicitante de que espera participar en litigios

relacionados con la fechoría, el fraude o la mala mano de obra no impide que el solicitante obtenga una reducción del DOB.

El solicitante firma un acuerdo de subrogación en la ejecución de la subvención que requiere que el solicitante devuelva cualquier parte de los fondos que pueda recibir más tarde relacionados con las reparaciones de la casa para las cuales el Programa puede proporcionar.

9.6 Actividades Previas a la Construcción

Después de que se complete la verificación inicial del DOB y un solicitante sea elegible para recibir asistencia, el archivo se asigna a un evaluador de daños para llevar a cabo la inspección inicial del sitio de la propiedad afectada.

El proceso de inspección incluye revisiones ambientales que se llevan a cabo en conjunto con evaluaciones de daños relacionadas al desastre.

Todas las actividades pre-construcción se realiza para cualquier proyecto de rehabilitación o reconstrucción, independientemente de la solución del programa.

9.6.1 Inspección Inicial del Lugar

La inspección inicial del lugar es llevada a cabo por inspectores de CM. El personal de CM completa la Evaluación de Daños y el Alcance del Trabajo. Más concretamente, durante la inspección inicial, un inspector:

- a) Evalúa los daños a la propiedad directamente atribuibles a los Desastres.
- b) Determina el alcance, la calidad y el costo de las reparaciones ya completadas.
- c) Determina el alcance del trabajo restante necesario para reparar o reconstruir los daños observados durante la evaluación.
- d) Realiza todas las evaluaciones necesarias y recopila datos para completar la información específica del sitio para revisiones ambientales.
- e) Informa al Programa de todas y cada una de las cuestiones relacionadas con la viabilidad y la elegibilidad que observen durante su inspección.

El administrador de casos se pone en contacto con el solicitante para programar una cita para la inspección inicial del sitio, proporcionando al menos 72 horas de anticipación. Todas las comunicaciones e intentos de comunicación están documentados en el sistema de registro, eGrants. El solicitante/propietario de la casa o alguien designado para actuar en su nombre debe estar presente durante la visita inicial al sitio.

El personal que lleva a cabo la inspección inicial recopila datos suficientes para determinar la viabilidad de la rehabilitación, reconstrucción o sustitución. El inspector recopila información del propietario de la casa sobre los daños, así como el trabajo que se ha iniciado o completado.

El inspector también lleva a cabo una inspección habitación por habitación para documentar los daños relacionados con desastres e identificar cualquier reparación necesaria para que el hogar cumpla con las especificaciones de construcción.

Los inspectores de daños observan y documentan los daños y perjuicios con notas y como mínimo de las siguientes fotos:

- Elevación frontal
- Todas las demás elevaciones exteriores
- Fotos interiores de daños por desastre
- Exposiciones adyacentes (patio trasero, patios laterales, proximidad de viviendas y cualquier dependencia)
- Problemas ambientales obvios.

9.6.2 Evaluación de daños

La evaluación de daños documenta los daños materiales relacionados con desastres utilizando fotografías y narrativas.

Si la Evaluación de Daños no apoya daños verificables relacionados con desastres, un solicitante puede presentar más pruebas para su consideración caso por caso (ver [Sección 7.1: Ataduras al desastre](#))

El Informe de evaluación de daños proporciona las siguientes partes:

- a) Coste estimado de daños (ECD)
- b) Verificación del trabajo en el lugar (WIP)
- c) Costo estimado de las reparaciones (ECR)
- d) Alcance de trabajo (SOW)

a. Costo Estimado de los Daños

Los inspectores que utilizan la información recopilada de la visita al sitio y de otras fuentes, como declaraciones de liquidación de seguros, imágenes de propiedades, informes de evaluación, documentos de FEMA, registros del condado de cama/bañera y material cuadrado para establecer el costo total para reparar el daño por desastre o reemplazar/reconstruir la propiedad de daños.

Todos los cálculos del costo para el trabajo completado o para el trabajo que aún se necesita para completar un proyecto de construcción se crean utilizando los costos de material de calidad estándar.

b. Verificación del Trabajo en el Lugar

Trabajar en el lugar (WIP) se refiere a las actividades de reparación ya completadas en el momento de la Aplicación.

Durante la Evaluación de Daños, un inspector verifica que las reparaciones completadas coincidan con la lista de actividades elegibles del Programa y sean consistentes con los daños causados por los desastres. Las fotografías y las narrativas también se incluyen en el informe de evaluación para justificar las reparaciones existentes en el momento de la inspección.

Si se corre la cuestión de si se realizó o no una reparación, la opinión profesional del inspector es el factor decisivo sobre si el artículo debe indicarse como validado. Si el solicitante enumera una reparación, pero es obvio para el evaluador de daños que la

reparación no se ha completado, el evaluador de daños indica que la reparación del artículo no puede ser validada.

c. Costo Estimado de las Reparaciones (ECR)

Se prepara un coste estimado de reparaciones (ECR) para documentar las partidas individuales y estimar los costos de las reparaciones ya incurridos por un solicitante. Además de cuantificar los materiales y los costos de mano de obra ya incurridos por el solicitante, el ECR estandariza los costos unitarios mediante el uso de costos de material de construcción de calidad estándar.

Las cantidades y mediciones tomadas durante la inspección inicial del sitio se introducen en una herramienta de estimación de la construcción para todos los proyectos para garantizar la coherencia en todo el programa. El ECR proporciona detalles de partidas individuales de las reparaciones completadas elegibles en unidades de medida y cantidades.

Se alienta a los solicitantes a proporcionar recibos para las actividades de rehabilitación o reconstrucción ya realizadas. Estos recibos se revisan para las actividades de construcción elegibles del programa, pero todos los precios para la construcción terminada se basan en el ECR del inspector del programa.

El Programa estima el costo de la reconstrucción o rehabilitación completada utilizando materiales estándar, señalado como "Grado Estándar" en las estimaciones de costos. El costo de los materiales que excedan el grado estándar no se incluye en el ECR.

Las reparaciones existentes o la reconstrucción de estructuras desprendidas como garajes, cobertizos, piscinas, cubiertas o vallas no se incluyen en el ECR como actividades de construcción elegibles.

d. Alcance del Trabajo

Un ámbito de trabajo (SOW) incluye la estimación de las actividades y la financiación necesaria para completar la reparación o reconstrucción de la residencia afectada.

Las cantidades y mediciones tomadas durante la inspección inicial del sitio se introducen en una herramienta de estimación de la construcción para todos los proyectos para garantizar la coherencia en todo el programa. La herramienta de estimación utiliza los costos de construcción del año en curso con la inclusión de ajustes regionales o del condado, así como los impuestos aplicables para tener en cuenta las diferencias de precios entre regiones.

El SOW contiene una lista detallada de las reparaciones que aún se necesitan para completar el proyecto e incluye todas las actividades de construcción elegibles detalladas en materiales y mano de obra, la mitigación ambiental necesaria (según sea necesario), las características de accesibilidad elegibles.

El Programa estima el costo de reconstrucción o rehabilitación en cantidades utilizando materiales de "Grado Estándar". Por lo tanto, es probable que la evaluación del Programa del valor de la reconstrucción o rehabilitación sea menor que otras evaluaciones que el solicitante pueda tener, ya sea de SBA, NFIP, un contratista privado u otra entidad de terceros.

Las mejoras necesarias, como las puertas ensanchadas, las rampas, la entrada de nivel y las puertas, y las barras de sujeción en las áreas de baño se incluyen en los ámbitos de trabajo, si corresponde.

Los siguientes elementos NO están incluidos en el SOW (lista no exhaustiva):

- Compra de herramientas y equipos
- Reparación o sustitución de estructuras desprendida como cobertizos, garajes, piscinas, cubiertas, muelles o rampas para botes (los garajes pueden incluirse cuando lo requieran los códigos locales)
- Reemplazo de características especiales, adornos y características de diseño que exceden los requisitos básicos de habitabilidad y características de los hogares de calidad estándar, como luces de cielo, revestimientos y paneles de madera, jacuzzis, canalones de cobre y techos (estos artículos pueden ser reparados si presentan un peligro para la salud o la seguridad o reemplazados por material de calidad estándar del programa)
- Reparación o sustitución de sistemas de cerca, paisajismo o seguridad
- Reemplazo de la Propiedad Personal afectada, incluyendo, pero no limitado a:
 - Lavadoras, Secadoras, Lavavajillas
 - Unidades de aire acondicionado de ventana

El Programa asigna precios al SOW para rehabilitar o reconstruir, en función de los materiales de calidad estándar y de un cronograma de costos unitarios para las condiciones específicas del sitio.

Los solicitantes pueden solicitar material y finalizar actualizaciones. Las mejoras solicitadas por el aplicante solo se permiten para artículos que no tienen o un impacto mínimo en la huella del edificio y no violan el plano de planta o la envolvente del edificio de las alternativas proporcionadas por el Programa.

Los materiales y las actualizaciones de acabado solo se permiten para artículos que incluyen pisos, molduras, ventanas, puertas, gabinetes, herramientas, encimeras, pintura, accesorios de plomería e iluminación, duchas construidas en el sitio, materiales para techos, clasificación de HVAC y electrodomésticos.

Los solicitantes que solicitan material y terminan las actualizaciones son responsables del costo neto de la actualización que eligen usar. El contratista proporciona un costo separado para las actualizaciones solicitadas por el solicitante con una deducción para artículos estándar para determinar el importe neto de la actualización. Esta cantidad se proporciona al administrador de casos para su inclusión en la cuenta de depósito en garantía del solicitante en el momento de la ejecución de la subvención.

Todos los fondos fiscalizados deben ser agotados antes de que se desembolsen los fondos del Programa.

Los solicitantes que no pueden cumplir con sus requisitos de depósito en el momento de la ejecución del Acuerdo de Subvención pueden ser elegibles para el aplazamiento

del alcance en la medida en que su alcance de reparación elegible incluya artículos que no son esenciales para la ocupación o habitabilidad.

El aplazamiento de alcance no pretende eliminar el costo del elemento de alcance de la responsabilidad del propietario, sino más bien aplazar la obra al final del proyecto de construcción. El aplazamiento de ámbito incluye las líneas de pedido relacionadas con el acabado y/o los elementos no esenciales, como la pintura interior para los zócalos/recortes.

El aplazamiento de alcance se lleva a cabo antes de la ejecución de la subvención y solo está disponible para proyectos de reparación y reconstrucción de casas construidas. Las casas móviles y las MHU no son elegibles para el aplazamiento del alcance.

9.6.3 Revisión Ambiental

Toda la regulación federal relativa a la pintura a base de plomo, revisión ambiental, estándar de calidad de la vivienda, adquisiciones, estándares laborales, etc., se aplica a este Programa. Si se identifican problemas dentro de una aplicación, es posible que se requiera que una aplicación se someta a revisiones adicionales, lo que puede tardar más tiempo en resolverse.

La Ley Nacional de Política Ambiental de 1969 (NEPA), modificada, estableció las políticas, procedimientos y reglamentos nacionales para proteger y mejorar la calidad ambiental.

Requiere la evaluación de los impactos ambientales de los proyectos propuestos financiados por el gobierno federal y la identificación de las medidas de mitigación necesarias para minimizar o prevenir los impactos adversos. Es necesaria una revisión ambiental para todos los proyectos asistidos por HUD, incluidos los proyectos financiados parcialmente o en su totalidad por CDBG-DR, antes de cualquier compromiso de fondos.

Todos los proyectos de rehabilitación y reconstrucción emprendidos con fondos CDBG-DR y todas las actividades relacionadas con ese proyecto están sujetos a las disposiciones de NEPA, así como a las regulaciones de revisión ambiental de HUD en 24 C.F.R. sección 58.

El proceso de revisión ambiental de HUD debe completarse antes de que los fondos se comprometan a través de un Acuerdo de Subvención y se desembolsen para las actividades elegibles para el Programa. Ningún trabajo puede comenzar en un proyecto propuesto antes de que se complete el proceso de revisión ambiental, incluso si ese trabajo se está realizando, utilizando fondos que no sean de HUD.

La revisión ambiental debe concluirse para cada proyecto antes del firme compromiso de cualquier financiamiento del Programa. Una violación de este requisito puede poner en peligro los fondos federales para este proyecto y no permitir todos los costos incurridos antes de la finalización de la revisión ambiental y la aprobación de HUD para la liberación de fondos.

Los objetivos principales de la revisión ambiental de HUD son identificar los factores ambientales específicos que se pueden encontrar en los sitios potenciales del proyecto

y desarrollar procedimientos para asegurar el cumplimiento de las regulaciones relacionadas con estos factores.

Una revisión ambiental consiste en una lista de verificación legal de los elementos de revisión requeridos que documentan que el proyecto cumple con nePA y todos los demás requisitos ambientales. Las propiedades con condiciones ambientales no están permitidas para proceder bajo actividades de vivienda a menos que se corrija la condición.

Las leyes y reglamentos que contienen disposiciones ambientales que deben cumplirse incluyen:

- Ruido
- Propiedades históricas
- Zonas costeras
- Justicia Ambiental
- Llanuras de inundación
- Humedales
- Peligros artificiales
- Calidad del agua
- Calidad del aire
- Especies en peligro de extinción
- Protección de tierras de cultivo

Las revisiones ambientales se llevan a cabo de acuerdo con las regulaciones de revisión ambiental de HUD en 24 C.F.R. parte 58 y pueden estar sujetas a disposiciones específicas basadas en el sitio específico y el nivel de revisión necesario. La rehabilitación y reconstrucción deben cumplir con los requisitos bajo 24 C.F.R. parte 58.5 que documenten el impacto limitado de la actividad en el área en general. Esto se completa a través de un enfoque estratificado que trabaja con las jurisdicciones locales y los sitios de proyectos individuales.

En caso de que una propiedad se someta a una revisión ambiental, pero luego no logra llegar a la fase de construcción, estos costos (así como cualquier otro costo de entrega del proyecto gastado) siguen siendo los costos de entrega de actividad.

a. Cumplimiento de la Ley de Calidad Ambiental de California

La Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) es el compañero del estado para NEPA. El cumplimiento de CEQA es necesario en todos los proyectos llevados a cabo, aprobados o financiados por una agencia pública de California que puedan resultar en un cambio físico adverso en el medio ambiente, ya sea directa o indirectamente.

La documentación del cumplimiento de CEQA debe cumplirse junto con las regulaciones de la NEPA dentro de la revisión ambiental. Las siguientes exenciones eximen al Programa de la revisión de la CEQA:

CEQA Artículo 19 Exenciones categóricas

14 CCR Sección 15302. Reemplazo o Reconstrucción

"La clase 2 consiste en la sustitución o reconstrucción de las estructuras e instalaciones existentes donde la nueva estructura se ubicará en el mismo sitio que la estructura reemplazada y tendrá sustancialmente el mismo propósito y capacidad que la estructura reemplazada..."

14 CCR Sección 15303. Nueva construcción o conversión de pequeñas estructuras

"La clase 3 consiste en la construcción y ubicación de un número limitado de instalaciones o estructuras nuevas y pequeñas; instalación de pequeños equipos e instalaciones nuevas en pequeñas estructuras; y la conversión de pequeñas estructuras existentes de un uso a otro donde sólo se realizan modificaciones menores en el exterior de la estructura. El número de estructuras descritas en esta sección es el máximo permitido en cualquier parcela legal. Ejemplos de esta exención incluyen, pero no se limitan a: (a) Una residencia unifamiliar, o una segunda unidad de vivienda en una zona residencial. En las zonas urbanizadas, se pueden construir o convertir hasta tres residencias unifamiliares en virtud de esta exención.

CEQA Artículo 18 Exenciones Estatutarias

14 CCR Sección 15269. Proyectos de Emergencia

"Proyectos para mantener, reparar, restaurar, demoler o reemplazar bienes o instalaciones dañados o destruidas como resultado de un desastre en un área afectada por desastres en la que el Gobernador ha proclamado un estado de emergencia de conformidad con la Ley de Servicios de Emergencia de California, comenzando con la Sección 8550 del Código Gubernamental. Esto incluye proyectos que eliminan, destruyen o alteran significativamente un recurso histórico cuando ese recurso representa una amenaza inminente para el público de daños corporales o de daños a la propiedad adyacente o cuando el proyecto ha recibido una determinación de la Oficina Estatal de Preservación Histórica de conformidad con la Sección 5028(b) del Código de Recursos Públicos."

Todos los proyectos son cuidadosamente considerados durante la revisión ambiental para asegurarse de que cumplen con las clases de exención categóricas enumeradas en las regulaciones.

b. Nivel I

Una revisión de nivel I, o amplia, abarca áreas geográficas o vecindarios a menudo con características ambientales similares. Las jurisdicciones con solicitudes de vivienda y acuerdos deben completar una Revisión Ambiental de Nivel I para documentar el cumplimiento del área con las regulaciones, estatutos y órdenes ejecutivas bajo 24 C.F.R. parte 58.5, que puede incluir todo o la mayor parte de lo siguiente según corresponda:

- Descripción de las actividades propuestas del proyecto por todas las fuentes de financiación.
- Ubicaciones/áreas del proyecto compatibles con un mapa de ubicación.

- Fotografías a color, planos de sitio, planos de proyectos y mapas (por ejemplo, topográficos, aéreos).
- Entorno existente en y alrededor del sitio/área del proyecto y cómo se espera que cambie como resultado del proyecto.
- Otra información recomendada por agencias ambientales y profesionales del proyecto.

La documentación justificativa, incluidos los mapas y cartas de las agencias, según corresponda, debe incluirse como prueba de respaldo para los requisitos anteriores.

Si se puede determinar que las actividades propuestas no tienen ningún impacto adverso en un recurso ambiental y cumplen con la ley/autoridad ambiental asociada, entonces los impactos ambientales pueden ser compensados durante la revisión de Nivel I.

Cuando las actividades propuestas tienen el potencial de afectar negativamente a los recursos ambientales o no se puede determinar el cumplimiento de la ley/autoridad ambiental asociada, entonces las medidas que identifiquen el cumplimiento deben incluirse en la revisión.

La revisión identifica cómo el proyecto logra el cumplimiento de cada recurso ambiental no resuelto durante la Revisión Específica de Nivel II/Sitio.

Esta revisión se envía al Estado para su revisión y aprobación a través de un Aviso de Intención/Solicitud de Liberación de Fondos.

c. Nivel II

Cada propiedad galardonada debe ser revisada de acuerdo con las regulaciones específicas basadas en la ubicación bajo NEPA, incluyendo los peligros de la EPA, los niveles de ruido del aeropuerto y el vuelo, las propiedades históricas (OHP), y las zonas de inundación. Estas revisiones de nivel II, o específicas del sitio, deben proporcionar lo siguiente para cada sitio del proyecto:

- Todo el alcance del proyecto y todas las fases del proyecto de principio a fin
- Fotografías a color, planos de sitio, planos de proyecto y mapas (por ejemplo, topográficos, aéreos)
- Impactos temporales previstos por las actividades de construcción y un cronograma para la construcción
- Datos de sitios tóxicos y/o peligrosos
- Cartas de coordinación o exención de agencias estatales o federales si es necesario
- Pruebas de plomo y amianto
- Cualquier otra documentación justificativa

Si se identificó algún problema de cumplimiento en la revisión de nivel I, estos también deben abordarse en el nivel II. La revisión de nivel II se envía al estado para su revisión y aprobación.

Las revisiones de nivel II incluirán ensayos de pintura a base de plomo y superficies expuestas que contengan plomo en propiedades construidas antes de 1978. Todos los solicitantes del Programa reciben una copia de la EPA "La Guía certificada para la seguridad de los clientes para renovar el derecho" para notificarles las preocupaciones y peligros de la pintura a base de plomo. Los documentos que detallan los riesgos se distribuyen a todos los propietarios, y se requiere el acuse de recibo de dicha información a través de la firma, el acuse de recibo inicial o electrónico.

Para viviendas construidas antes de 1978, todas las superficies expuestas se inspeccionan para detectar la presencia de superficies defectuosas (agrietamiento, pelado, etc.). Todas las superficies defectuosas se prueban para la pintura a base de plomo. En caso de que se encuentre pintura a base de plomo, la cobertura, la eliminación u otras medidas correctivas tomadas se llevan a cabo de una manera que evite una mayor difusión de partículas de plomo en toda la residencia, y de acuerdo con la regla 24 C.F.R. parte 35 de HUD.

La revisión ambiental de nivel II también es necesaria para abordar el amianto para un proyecto de rehabilitación o demolición de viviendas cuando se presenta al estado. El amianto es una fibra mineral y se utilizó comercialmente en numerosos materiales de construcción durante el siglo pasado.

Al igual que el plomo, el amianto se puede encontrar en muchos hogares mayores y requiere un cuidado especial para eliminar. La eliminación y el molestar a los materiales que contienen amianto pueden liberar las pequeñas fibras en el aire, creando un riesgo para la salud de cualquier persona en la zona.

La EPA regula los procedimientos de amianto para las acciones de rehabilitación o demolición en virtud de la Ley de Aire Limpio y requiere notificaciones y prácticas de trabajo estrictas para la manipulación, remoción, almacenamiento y transporte de amianto bajo 40 C.F.R. parte 61, Sub parte M.

HUD no tiene regulaciones específicas relacionadas con el amianto. Sin embargo, para garantizar que las unidades de vivienda sean decentes, seguras y sanitarias, los proyectos de rehabilitación y demolición de viviendas deben determinar si el amianto está presente.

Las casas construidas antes de 1978 se someten a pruebas de presencia de amianto en zonas que necesitan reparación, y más ampliamente si la casa es demolida para la reconstrucción.

Los contratistas contratados para reducir y eliminar el amianto deben estar certificados por el estado y tener licencia para manejar y eliminar el amianto de acuerdo con las normas de la EPA y Cal/OSHA.

Todos los solicitantes del programa deben ser notificados de los peligros del amianto y de los riesgos que entraña la eliminación de cualquier material que contenga amianto (ACM). Además, los acuerdos con los contratistas contendrán un lenguaje sobre la

exposición y eliminación de los materiales que contengan amianto en cualquier hogar, si procede.

Los propietarios pueden usar la Guía del Consumidor de la Junta de Licencias del Estado de California para obtener orientación sobre amianto¹, contratar contratistas y desechar materiales.

La SOW incluye la eliminación y eliminación adecuadas de materiales que contengan amianto (ACM). Los MCM que sean friables, o que la renovación o demolición de las perturbaciones, deben ser retirados y eliminados de acuerdo con las regulaciones federales y territoriales por las empresas y las personas debidamente autorizadas para el trabajo.

Si el amianto se hace evidente después del inicio de la construcción, se siguen los procedimientos se alinean con los procedimientos de reducción locales, así como con HUD y la Agencia de Protección Ambiental (EPA). Los costos de evaluación adicional y/o remoción se manejan como una orden de cambio para el contratista del edificio.

Toda reducción del amianto se efectuará de conformidad con los requisitos de la EPA para la prevención de la contaminación atmosférica y los requisitos de la OSHA para la protección de los trabajadores. El Administrador de Construcción (CM) proporcionará a HCD una copia del Manifiesto de Eliminación de Residuos de *Amianto* para todos los ACM retirados del sitio, como condición previa al pago final.

9.6.4 Códigos de Construcción

Todos los proyectos de construcción residencial deben cumplir con los actuales códigos de construcción de viviendas publicados del estado de California. Los códigos de construcción de viviendas para edificios en California siguen las leyes, regulaciones y adaptaciones federales y estatales para la construcción de unidades unifamiliares y multifamiliares.

Las normas de construcción se publican como el Código de Normas de Construcción de California bajo el Código de Regulaciones de California, Título 24, y los estándares de construcción deben cumplir o exceder todos los requisitos aplicables para la construcción de viviendas o edificios.

Las normas de construcción para los proyectos de vivienda de HCD se pueden consultar en línea en: <https://www.hcd.ca.gov/building-standards/index.shtml>.

a. Códigos de Construcción Locales

Los contratistas y subcontratistas también se mantienen en cumplimiento con los códigos de construcción establecidos por cualquier gobierno local donde se está completando el trabajo y los códigos son más restrictivos que las leyes estatales o federales.

Las inspecciones deben incluir revisiones para el cumplimiento de las normas locales, estatales y federales de construcción. Los inspectores de cumplimiento de código son proporcionados por gobiernos locales y estatales. Siempre que sea posible, las

¹ <https://www.cslb.ca.gov/Resources/GuidesAndPublications/AsbestosGuideForConsumers.pdf>

actividades propuestas deben considerar proyectos o programas que mejoren la mitigación de riesgos para reducir las pérdidas futuras.

El cumplimiento específico del código para lograr la mitigación de riesgos, como los códigos WUI, se implementa cuando corresponde de acuerdo con el código local y las necesidades únicas de las comunidades afectadas.

b. Interfaz Salvaje-Urbana (WUI)

Diseñado para mitigar los riesgos de los incendios forestales a la vida y la propiedad. Los estándares dentro de un código WUI varían según el ámbito que una comunidad está dispuesta a adoptar y aplicar. Normalmente, sin embargo, un código WUI incluye los siguientes temas:

- **Densidad y ubicación de la estructura:** número de estructuras permitidas en áreas de riesgo de incendios forestales, además de contratiempos (distancia entre estructuras y distancia entre otras entidades como pendientes).
- **Materiales de construcción y construcción:** montaje y revestimiento de techos, aleros, respiraderos, canalones, paredes exteriores, ventanas, materiales de construcción no combustibles y superficie no combustible.
- **Manejo de la vegetación:** adelgazamiento, espaciamiento, extremidades y recorte de árboles; eliminación de cualquier vegetación que crezca bajo las marquesinas de los árboles (normalmente denominadas "combustibles de escalera"), eliminación de vegetación superficial y limpieza del cepillo; conversión de vegetación, modificaciones de combustible y paisajismo.
- **Acceso de vehículos de emergencia:** entradas, cambios, carreteras de acceso de emergencia, marcado de carreteras y marcadores de dirección de propiedad.
- **Suministro de agua:** fuentes de agua aprobadas y suministro de agua adecuado.
- **Protección Contra Incendios:** sistema de rociadores automáticos, de tenedores de chispas y almacenamiento de tanques de propano.

c. CALGreen – Código de Normas de Construcción Verde de California

En mayo de 2018, la Comisión de Energía de California adoptó nuevas normas de construcción que requieren que todos los hogares de nueva construcción incluyan sistemas solares fotovoltaicos, a partir del 1 de enero de 2020. Las casas construidas con los estándares de 2019 utilizan aproximadamente un 53 por ciento menos de energía que las construidas bajo los estándares actuales de 2016.²

Además, toda nueva construcción de edificios residenciales o reconstrucción de edificios sustancialmente dañados deben incorporar las normas de construcción verde

² Comisión de Energía de California, 2019 Construyendo Normas de Eficiencia Energética, <https://www.energy.ca.gov/programs-and-topics/programs/building-energy-efficiency-standards/2019-building-energy-efficiency>

del estado. El California Green Buildings Standards Code (CALGreen) aborda la planificación y el diseño, la eficiencia energética, la eficiencia y conservación del agua, la conservación de los materiales y la eficiencia de los recursos, y la calidad ambiental con la intención de mejorar la salud pública, la seguridad y el bienestar general.

Los requisitos de CALGreen se aplican a la planificación, diseño, operación, construcción, uso y ocupación de casi todos los edificios o estructuras de nueva construcción en el estado, así como adiciones y alteraciones a los edificios existentes que aumentan el área condicional, el volumen o el tamaño del edificio.³

9.7 Determinación Preliminar de Subvenciones

El Programa determina el monto de la subvención calculando el Costo Estimado de Daños o el costo total de la reconstrucción, basado en la Evaluación de Daños de la propiedad. Se deduce todo el DOB recibido por el solicitante con el mismo propósito de rehabilitación o reconstrucción.

El costo de las actividades de construcción que ya estén en curso o completadas por el solicitante se evalúa e incluye en el costo estimado de las reparaciones, que se incluyó en el cálculo de la adjudicación del solicitante como una reducción del DOB.

Por último, las actividades de construcción pendientes necesarias para completar el proyecto y devolver el hogar a las normas de habitabilidad antes del desastre se incluyen en la determinación de la subvención, para calcular el acuerdo preliminar de la subvención, no exceder el límite de adjudicación del Programa de \$150,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2017 y \$200,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2018.

Si algún miembro del hogar está discapacitado y se necesitan adaptaciones especiales, los solicitantes pueden solicitar adaptaciones especiales y modificaciones de alcance. El costo de tales modificaciones se revisa para la razonabilidad y cuenta para el límite de acuerdo del solicitante de \$150,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2017 y \$200,000 por estructura afectada para los solicitantes elegibles para el año 2018, sin embargo, se pueden hacer excepciones para las adaptaciones especiales necesarias que aumenten el alcance de trabajo de un solicitante por encima del límite de la concesión de la subvención.

Sobre la base de la Evaluación de Daños y las Revisiones Ambientales asociadas, se realiza un análisis para determinar si el tipo de asistencia que el Programa puede proporcionar es rehabilitación o reconstrucción (reemplazo de MHUs).

9.7.1 Casas Construidas con Palillos

Cuando la evaluación de daños determina que el costo de reparación de una casa es del 80% o más del costo de reconstrucción (según lo evaluado por el CM), entonces la propiedad debe ser reconstruida, no reparada. Una casa reconstruida es una nueva estructura en el mismo sitio, utilizando el mismo tipo de construcción que la estructura original (es decir, palo construido reemplazado por un palo construido).

³ Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, "Normas de construcción: Cumplimiento CALGreen" <http://www.hcd.ca.gov/building-standards/calgreen/index.shtml>.

Para la Solución 1, el Programa sigue los procesos internos de selección del contratista para seleccionar al contratista para la construcción de la casa.

Para la Solución 2, los propietarios sin contratista siguen los requisitos proporcionados por el administrador de casos para solicitar cotizaciones y seleccionar un contratista con licencia elegible para reconstruir la casa. Para los propietarios que ya han contratado a un contratista, el Programa requiere una prueba de que esos contratistas cumplen con todos los requisitos, incluyendo fianzas y seguros.

9.7.2 Casas móviles y unidades de vivienda fabricadas (MDU)

La rentabilidad se considera en la reparación de casas móviles y MHUs significativamente dañados. Para ser considerado para la rehabilitación, el costo para reparar la casa móvil o MHU debe ser de \$10,000 o menos basado en el Programa desarrollado Alcance de Trabajo. Además, para ser considerados para la rehabilitación, los MHU deben ser un modelo 2009 o más reciente.

Las casas móviles y las MDU con más de \$10,000 en daños o más que el año modelo 2009 no se consideran para rehabilitación, pero pueden ser elegibles para el reemplazo.

La demolición, remoción y otra preparación del sitio, incluido cualquier componente de elevación requerido o reconstrucción de la base, se incluye en el costo de reemplazar una casa móvil o MHU y cuenta con el monto máximo de concesión del solicitante.

El programa permite la reubicación de MHU en sitios que difieren de la ubicación original en el momento del desastre. Reubicación específica del sitio dentro de los condados afectados de Butte, Lake, Mendocino, Napa, Nevada, Orange, Sonoma, Yuba, Los Angeles, San Diego, Santa Bárbara, Shastay Ventura ya deben tener las aguas residuales y los servicios públicos necesarios, así como cualquier zonificación y permiso necesarios.

Los sitios para la consideración de la reubicación dependen de las mismas revisiones ambientales detalladas para la rehabilitación de viviendas de una sola familia y de construcción de palos. Los resultados de la revisión ambiental específica del sitio y los costos de remediación ambiental necesarios podrían afectar el plazo y la elegibilidad específica del sitio para la reubicación de la MHU.

9.8 Cálculo del Acuerdo

El Programa calcula el importe total de la concesión utilizando la siguiente fórmula:

1. Identificar la necesidad total del solicitante
2. Calcular la duplicación potencial de beneficios (DOB)
 - a. Calcular la asistencia total (de todas las fuentes, duplicativa y no duplicada)
 - b. Restar exclusiones no duplicadas de la asistencia total para obtener DOB
3. Restar DOB de la necesidad total

4. Obtenga uno de los tres resultados:
 - a. Acuerdo Cero – DOB es mayor que la necesidad total
 - b. Acuerdo de Subvención: la necesidad total restante es mayor que la DOB, pero menor o igual que el límite de subvención (\$150,000 para 2017 y \$200,000 para 2018)
 - c. Escasez de Cuenta: la necesidad total restante es mayor que la DOB y mayor que el límite de subvención. Los solicitantes deben proporcionar fondos para cubrir la diferencia. En algunos casos, el ámbito de trabajo puede ajustarse para reducir la necesidad total por debajo del límite máximo de subvención, siempre y cuando se mantengan los niveles mínimos de vida.

Una vez que se ha determinado el límite máximo de la adjudicación, el Programa emite una Carta de Reconocimiento del Acuerdo para que el solicitante firme y regrese al Programa. Esta carta es un acuse de recibo de elegibilidad del solicitante y el cálculo del monto estimado de la subvención.

Un solicitante puede ser elegible para el Programa; sin embargo, el cálculo del laudo puede dar lugar a una adjudicación cero. Esto puede deberse a la cantidad de fondos recibidos en DOBB que excedan el SOW de las reparaciones o reconstrucción de la propiedad afectada. En este caso, el solicitante recibe una carta de acuerdo cero, en la que se describen los importes del DOB y el cálculo para determinar el importe de la adjudicación cero.

Los propietarios deben proporcionar fondos para cubrir las brechas en el costo de la construcción si hay un déficit de financiamiento causado por un DOB. Los fondos adicionales proporcionados por los propietarios se fiscalizan para la construcción de la casa. Todos los fondos fiscalizados por los solicitantes se extraen primero, antes del uso de los fondos del Programa.

9.9 Importe máximo de la subvención

El monto máximo de la subvención CDBG-DR para rehabilitación, reconstrucción, o reemplazo de casas móviles/MHUs será de \$150,000 para los solicitantes elegibles del 2017 y de \$200,000 para los solicitantes elegibles para el 2018 por unidad de vivienda.

El importe máximo de la subvención puede incluir lo siguiente:

- Contrato de construcción; el precio de oferta aceptado por el costo de los materiales y la mano de obra
- Tasas de contingencia de construcción
- Gastos de redacción e ingeniería, si los
- Tarifas de permiso y cualquier tarifa de construcción relacionada
- Preparación del sitio para la vivienda de reemplazo
- Garantía, ejecución de subvenciones y tasas de registro

Como se detalla en [la Sección 8.9](#), se consideran determinaciones de dificultades demostrables para las excepciones del programa al monto máximo de la subvención.

Además, las modificaciones de alcance para incluir el costo de las adaptaciones especiales para los solicitantes discapacitados y los miembros del hogar se consideran excepciones del Programa al monto máximo de la subvención.

9.10 Subrogación – Reembolso de Asistencia Duplicada

La subrogación es una doctrina legal que permite a una persona asumir los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones de recuperación ante desastres, un propietario debe celebrar un acuerdo de subrogación en el que HCD obtenga el derecho de cobrar cualquier recuperación de desastres adicional o pagos de seguro que el propietario reciba por los eventos relacionados con desastres aplicables después de que el propietario haya celebrado un Acuerdo de Subvención para beneficios del Programa.

Todos los fondos duplicados disponibles deben ser reportados al Programa y contabilizados, independientemente de cuándo fue recibido por el solicitante. Si el solicitante recibe fondos adicionales para el mismo propósito de la adjudicación de la subvención, incluso después de que el acuerdo se ejecuta o se financia, el solicitante está obligado a reportar toda la financiación adicional al Programa.

Tras recibir beneficios adicionales, el Programa recalcula el acuerdo y proporciona instrucciones de si el solicitante debe remitir montos duplicados al Programa. Los solicitantes deben ejecutar un Acuerdo de Subrogación durante la ejecución de la subvención.

Una revisión final del DOB se lleva a cabo antes de cerrar el archivo del proyecto. Cualquier cantidad identificada del DOB debe ser recapturada, y la cantidad debe ser reembolsada a HCD.

Para detectar un seguro adicional, FEMA y/o fondos de la SBA recibidos, se lleva a cabo un proceso interno de monitoreo y cumplimiento para confirmar si la asistencia se recibió en última instancia por un período de 24 meses después de la ejecución del Acuerdo de Grant.

10 Proceso de Ejecución de Subvenciones

El Programa utiliza el proceso de ejecución de subvenciones para consultar con los solicitantes, revisar todos los requisitos del Programa y firmar el Acuerdo de Subvención. Antes de recibir los fondos federales de la subvención, los solicitantes firman el Acuerdo de Subvención y la restricción de escritura de 24 meses.

Esta restricción de escritura se registra en la Oficina del Registrador del Condado correspondiente para satisfacer el requisito de cumplimiento del Programa.

10.1 Verificaciones Previas al Acuerdo

Los solicitantes son responsables de proporcionar solicitudes veraces, precisas y completas al Programa. Sin embargo, antes de hacer un acuerdo, el Programa es responsable de revisar cada archivo de solicitante para verificar que toda la información está completa, se verifica la elegibilidad del solicitante y todos los cálculos de beneficios se completan correctamente.

El Administrador de Casos lleva a cabo el análisis financiero inicial y la determinación de la adjudicación de subvenciones con verificación por parte de la HAPM y HCD.

10.2 Carta de Reconocimiento de Acuerdos

Una carta de adjudicación generada y publicada en la cuenta del solicitante al igual que en un correo electrónico de notificación se envía al solicitante una vez que se hayan completado con éxito los siguientes pasos:

- Solicitud completada
- Presentación de todos los documentos requeridos
- La determinación de elegibilidad es completada
- Análisis DOB completado
- Revisión ambiental de nivel II completada
- Propiedad inspeccionada con ECR y SOW determinado
- El monto del acuerdo se determina

La carta de concesión proporciona al solicitante información sobre su posible monto de acuerdo elegible, cualquier depósito requerido para eliminar brechas en la financiación, cálculo de la adjudicación, SOW, e información sobre el proceso de apelaciones.

En la Interfaz del Propietario, el solicitante puede optar por aceptar la determinación del acuerdo, apelar la determinación del acuerdo o consultar con su administrador de casos sobre el cálculo de su monto de acuerdo elegible.

Cuando un solicitante se considera inelegible, recibe una carta indicando el motivo y delineando el proceso de apelación.

10.4 Ejecución del Acuerdo de Subvención

Los solicitantes deben firmar el Acuerdo de Subvención antes de que los fondos de la subvención se paguen en nombre de un solicitante. En la ejecución del acuerdo de subvención, se firman documentos legales que obligan los fondos al propietario de la

vivienda y reservan el monto del Acuerdo de Subvención designado para el propietario.

Si se requieren fondos de depósito en garantía, el propietario de la vivienda es consciente de que los fondos deben ser colocados en depósito antes de que la construcción pueda comenzar.

El Acuerdo de Subvención requiere que el propietario certifique que entiende y acepta todos los términos del Acuerdo de Subvención, incluidas las siguientes disposiciones:

1. Cálculo del acuerdo al propietario, que explica cómo se manejaron otros recursos que se determinaron como DOB y cómo se calculó la subvención. El acuerdo se calcula utilizando el ECR para cualquier reparación o reconstrucción completada y el SOW para los costos de reparación o reconstrucción necesarios para completar el proyecto del solicitante.
2. Requisitos de Seguros, que informa al propietario del requisito de obtener y mantener el seguro multi-peril y/o de inundación y pasar esa obligación a los propietarios posteriores.
3. Subrogación y/o Acuerdo de Asignación, en el cual el propietario acepta que cualquier dinero adicional que el propietario pueda recibir de fuentes potenciales del DOB pertenece al Programa y confirma su obligación de notificar inmediatamente al Programa es que recibe dichos fondos.
4. El Acuerdo de Subvención también incluye una declaración de la Restricción de Escritura de 24 meses que el propietario de la vivienda acepta cumplir.
5. Confirme que todavía son propietarios de la propiedad afectada y no han recibido avisos de incumplimiento que puedan afectar el título de la propiedad afectada y su obligación de notificar inmediatamente al Programa es que reciben dichas notificaciones.
6. Mantenga la indemnización inofensiva. El propietario se compromete a indemnizar y eximir de responsabilidad a HCD y a sus agentes, personal, empleados, funcionarios, directores, afiliados, sucesores y cesionarios, de y de todas y cada una de las reclamaciones, demandas, deudas, contratos, gastos, causas de acción, demandas, daños y responsabilidades de todo tipo y naturaleza, incluyendo cualquier reclamo de negligencia de propietario o empleado, ya sea conocido o desconocido, en la ley o en equidad, incluyendo cualquier reclamo contra y/ o con respecto al Contratista o subcontratistas, que hayan tenido, hayan tenido o puedan tener ("Reclamaciones"), que surjan o estén relacionados de alguna manera con las obligaciones del contratista en virtud del acuerdo con respecto al Proyecto. Esto incluye los honorarios razonables de abogados en los que el Programa puede incurrir al hacer cumplir esta indemnización inofensiva. Sin embargo, esta indemnización no se aplica a ningún acto de negligencia grave, o mala conducta intencional, intencional o sin querer del Programa.

10.5 Examen del Alcance

Tras la recepción de la autorización ambiental y la ejecución del Acuerdo de Subvención, se programa una reunión con el solicitante, el administrador de casos y el inspector del Gerente de Construcción (CM) para coordinar una reunión de SOW con el propietario de la casa y su contratista de construcción.

Esta reunión con el propietario implica una revisión detallada del alcance y el presupuesto para el costo estimado de los costos de reparación o reconstrucción y la discusión de los próximos pasos.

Antes de comenzar un proyecto de construcción, el CM contratista de construcción asignado (para la Solución 1) o contratista de construcción aprobado por el propietario (para la Solución 2) debe asistir a una caminata de alcance programada por el administrador de casos.

El paseo del ámbito se realiza para asegurarse de que el administrador y el contratista de construcción aceptan cualquier modificación necesaria en el ámbito del proyecto que se usa para el precio del proyecto. El paseo del alcance se programa en función de la disponibilidad del propietario para un acceso completo a la casa.

El administrador de casos debe proporcionar al SOW al menos 48 horas de aviso al contratista de construcción para el paseo de alcance programado. El contratista de la construcción hace arreglos para asistir con subcontratistas si es necesario. El contratista CM asigna precios establecidos a cada partida individual dentro del ámbito para derivar los costes generales de construcción del proyecto.

10.6 Servicios de Diseño

El Programa financia el diseño de viviendas prototípicas para ser utilizadas en la Solución de Reconstrucción. Hay un mínimo de dos diseños para cada uno de los modelos de dos, tres y cuatro dormitorios.

Los propietarios de la Solución 2 que eligen utilizar los planes de diseño proporcionados por el programa. Sin embargo, los servicios de firma adquiridos por el propietario de la casa para la Solución 2 no están financiados por el acuerdo.

10.7 Proceso de Selección de la Casa

El Programa ofrece hogares de una, dos, tres y cuatro habitaciones configuraciones en tamaños que sirven como un hogar estándar. Las estimaciones de reconstrucción se basan en características comparables a la unidad de vivienda original afectada (número de dormitorios, pies cuadrados, tipo de estructura y características especiales).

En función de las características de la casa afectada y la huella existente, el administrador de casos presenta todos los conjuntos de planes permitidos que cumplen con los requisitos para el estándar home e incluyen huellas hasta la superficie cuadrada actual. El propietario de la casa puede seleccionar el modelo que prefiera de estas opciones.

El propietario de la casa puede trabajar con el administrador de casos para ajustarse a un plan que funciona en sus circunstancias particulares. Los solicitantes que cumplan los criterios para las características de accesibilidad pueden trabajar con el administrador de casos para seleccionar características estándar para satisfacer las necesidades de accesibilidad individuales.

Al solicitante se le asigna un tiempo razonable para revisar los materiales y hacer selecciones finales.

Los contratistas de la solución 1 se asignan desde un grupo de contratistas aprobados en función de una combinación de disponibilidad del contratista, carga de trabajo y puntuaciones de revisión de rendimiento. Los contratistas de la Solución 2 son validados para asegurar el cumplimiento de todos los requisitos del Programa antes de la aprobación del contratista seleccionado por el solicitante.

10.8 Reubicación Temporal de los Inquilinos Afectados

Actualmente se está examinando la asistencia de reubicación temporal y la aplicabilidad al Programa OOR.

10.9 Aviso Para Proceder (NTP)

El administrador de construcción CM sigue los procedimientos siguientes para emitir un NTP para los proyectos de la Solución 1 y la Solución 2:

1. El Gerente de Construcción verifica con el Administrador de Casos que todos los acuerdos y documentos requeridos por el Programa se han ejecutado en su totalidad y no se requieren documentos adicionales del beneficiario.
2. El Gerente de Construcción desarrolla un paquete NTP para incluir:
 - Lista de verificación NTP y todos los documentos de apoyo necesarios para la propiedad del sujeto para asegurarse de que un paquete completo está en el archivo antes de la construcción
3. Después de que toda la documentación necesaria se incluye en el paquete NTP y se ejecuta el contrato, el Gerente de Construcción (CM) inicia los requisitos administrativos incluyendo:
 - Prueba de que valide los bonos de desempeño y pago se han presentado al Programa
 - Todas las pólizas de seguro están activas según lo requerido por el contrato
 - Se han obtenido aprobaciones de zonificación y uso de la tierra
 - Los servicios públicos se han desconectado y retirado correctamente.
 - El contratista obtiene permisos de construcción.
 - El propietario de la vivienda y cualquier ocupante se han mudado y se ha acordado un plan de eliminación de contenido entre el contratista de construcción y el propietario de la vivienda.

- El contratista tiene todos los registros válidos y registros del programa de garantía
4. Para proyectos que superen el valor de construcción de \$100,000, el contratista de construcción proporciona una carta de fianza general al Gerente de Construcción, que verifica la capacidad de fianza y emitir una copia de la fianza al propietario de la casa. La copia de la fianza se proporciona al propietario de la vivienda antes de que se emita el NTP.

El Gerente de Construcción emite un NTP para la reconstrucción o rehabilitación basado en los requisitos del proyecto. El NTP se emite por escrito usando el formulario apropiado. El NTP se proporciona en copia impresa o una versión escaneada se envía por correo electrónico al contratista de compilación y la versión escaneada se carga en el archivo del propietario.

11 Construcción

Las responsabilidades del Gerente de Construcción incluyen el mantenimiento y la creación de documentos para las asignaciones, la supervisión de las reuniones previas a la construcción de contratistas y el monitoreo de proyectos mediante la realización de inspecciones de progreso en el lugar. Los gerentes de construcción suben los resultados de todas las inspecciones de progreso a eGrants para ser utilizados por el personal del programa para la factura del contratista de construcción y el procesamiento de solicitudes de sorteo.

11.1 Monitoreo de la Construcción, Periódicas y Finales Inspecciones

Los contratistas de construcción de la Solución 1 y la Solución 2 son responsables de ponerse en contacto con el Gerente de Construcción para solicitar una inspección del progreso in situ durante la construcción. Las inspecciones se llevan a cabo para verificar que el trabajo que se está facturando se ha realizado de forma laboral.

- Cuando el trabajo está a punto de finalizar, el contratista de construcción notifica al Programa una fecha específica cuando el trabajo está listo para la inspección final, lo que garantiza que todo el trabajo se ha completado de acuerdo con las especificaciones del contrato.
- El Gerente de Construcción entregará copias de todas las inspecciones y permisos de construcción emitidos por las autoridades locales de construcción.
- El Programa verifica que el propietario reciba todas las garantías y folletos de instrucciones para los equipos instalados.

11.2 Proceso de Solicitud de Sorteo

El trabajo debe comenzar en cada proyecto específico dentro de los 30 días después de que se expiden los permisos para el sitio. El proveedor de Gestión de construcción puede enviar solicitudes de pago en los siguientes intervalos:

Intervalos de proyectos de reconstrucción tradicionales:

- 25% (metas incluye: la demolición cuando sea necesario, vertido de losa cuando sea necesario, todo el alcantarillado áspero y conducto eléctrico)
- 75% (la meta incluye enmarcado, techo, ventanas y láminas instalados)
- 100% (la meta incluye todos los trabajos terminados, el certificado de ocupación y la firma final por el propietario de la casa en la finalización satisfactoria de las actividades de construcción, incluidos todos los elementos de la lista de punzones)

Intervalos de proyectos de rehabilitación tradicionales y MHU:

- 25% (determinado por la directiva del programa y el alcance del proveedor)
- 75% (determinado por la política del programa y el alcance del proveedor)
- 100% (la meta incluye todo el trabajo terminado, el Certificado de Ocupación y la firma final por el propietario de la casa en la finalización satisfactoria de las actividades de construcción, incluidos todos los elementos de la lista depunzones)

Intervalos de extracción del proyecto de instalación y adquisición de MHU:

- 25% (la meta incluye la finalización de la preparación del sitio)
- 75% (la meta incluye un contrato verificado totalmente ejecutado con el fabricante de MHU para la entrega de una MHU para reemplazar una unidad afectada para un solicitante elegible)
- 100% (la meta incluye todo el trabajo terminado, el Certificado de Ocupación y la firma final por el propietario de la casa en la finalización satisfactoria de las actividades de construcción, incluidos todos los elementos de la lista de punzones)

Las solicitudes de dibujo deben ir acompañadas de informes de progreso, inspecciones de edificios por parte de las autoridades locales de construcción, todos los permisos necesarios emitidos por las autoridades locales de construcción y la firma por parte del inspector de construcción que certifique que todo el trabajo es satisfactorio y cumple con todos los códigos de construcción estatales y locales.

11.3 Cambiar Ordenes

Las órdenes de cambio pueden ser necesarias durante la rehabilitación o reconstrucción para proyectos de la Solución 1 o de la Solución 2. El propósito de la orden de modificación es comunicar y registrar cambios en el SOW, metas del importe del contrato y/o tiempo de contrato. Las órdenes de cambio se emiten cuando el ámbito y/o el precio acordados inicialmente requieren modificación. El contratista de construcción debe completar una orden de cambio y el propietario debe firmar, reconociendo que conoce y aprueba los cambios solicitados. La orden de cambio y toda la documentación de apoyo deben entregarse al Administrador de construcción para su aprobación. Los cambios iniciados por el propietario en SOW no se aceptan a menos que el cambio esté relacionado con un problema de accesibilidad o cambios en el código de construcción que hayan desarrollado desde el desarrollo del SOW.

El Gerente de Construcción revisa todas las solicitudes de órdenes de cambio, evaluando la razonabilidad del costo de la orden de cambio y envía al Gerente de Construcción para su aprobación. Además, las órdenes de cambio deben ser revisadas de acuerdo con todos los requisitos ambientales federales, estatales y del programa. El Gerente de Construcción notifica al contratista de construcción por escrito de la aprobación o denegación de la orden de cambio propuesta por el contratista de construcción. Ninguna orden de cambio, independientemente de si hay un costo involucrado, se considerará válida si no se aprueba por escrito. La orden de cambio es preparada por el contratista general, aprobada por el Gerente de Construcción, y firmada por el contratista y el propietario de la casa antes de la aprobación del Programa. El trabajo completado sin autorización escrita se considera no autorizado y a expensas del contratista. Todas las órdenes de modificación deben estar respaldadas por un análisis de razonabilidad de costes y consisten en:

- La razón por la que el cambio es necesario
- El tipo y SOW necesarios
- El costo estimado

- El número estimado de días para completar

El Administrador de construcción transfiere la orden de modificación aprobada y todos los documentos justificativos al Administrador de casos para volver a calcular el importe de la adjudicación. Si el cambio resulta en una modificación del Acuerdo de Subvención entre el Programa y el propietario de la vivienda, el Acuerdo de Subvención se modifica además del acuerdo de construcción. Los cambios que dan lugar a un cambio en el importe de la subvención requieren la aprobación de HCD para modificar el Acuerdo de Subvención.

Los costes incluidos en las órdenes de modificación aprobadas se facturan únicamente en el sorteo final.

11.4 Garantía de Construcción

De acuerdo con el Código Civil de California 900, un constructor deberá proporcionar a un comprador de vivienda una garantía limitada expresa por escrito de mínimo de un año que cubra la función, el ajuste y el acabado de los siguientes componentes del edificio:

- Gabinetes
- Espejos
- Suelo
- Paredes interiores y exteriores
- Encimeras
- Acabados de pintura
- Recortar

Los contratistas de construcción para los proyectos de la Solución 1 y la Solución 2 deben proporcionar todas las garantías expresas antes de que el inspector firme un formulario de inspección final. Las fotografías de los trabajos de construcción se toman con fines de documentación.

A los propietarios se les debe proporcionar un aglutinante de información de garantía que detalle las garantías del edificio, así como folletos de instrucciones e información para artículos garantizados fuera del alcance del contratista del edificio, como electrodomésticos.

El propietario debe firmar un formulario de acuse de recibo que indique que ha revisado las garantías con su contratista de construcción.

12 Apelaciones, Quejas y Quejas

La documentación sobre el proceso de apelaciones por el monto del acuerdo se incluye con el acuse de recibo de cada solicitante o carta de inelegibilidad. Una apelación del monto del acuerdo debe presentarse dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la fecha de la carta de determinación de la adjudicación.

Apelaciones a cantidad de Acuerdos no son aceptados después de que se ejecuta el Acuerdo de Subvención, por cualquiera de los propietarios en el título de la propiedad.

12.1 Apelaciones del Programa

Una vez que el expediente alcanza el acuse de recibo de acuerdo, la determinación de la adjudicación cero o un estado no elegible, el solicitante tiene la opción de presentar una apelación por una de las siguientes razones:

1. Elegibilidad del programa,
2. Cálculo de la adjudicación de subvenciones, antes de la ejecución del Acuerdo de Subvención,
3. Estimaciones de costos, para reparaciones o reconstrucción, limitadas a mediciones del hogar y/o cantidades de materiales dañados solamente,
4. DOB y/o
5. Cierre de archivos.

Los solicitantes no pueden apelar políticas que hayan sido aprobadas e incorporadas por el Programa, como el proceso para evaluar el valor de los materiales elegibles dentro del Programa. Además, los requisitos y normas legales y reglamentarios no pueden ser apelados.

Una vez presentada la apelación del Programa, el Programa puede solicitar al solicitante que presente documentación adicional de apoyo. Dicha documentación de apoyo puede incluir, pero no limitarse a, documentación de elegibilidad del Programa, registros de propiedades y/o correspondencia de compañías de seguros, FEMA o SBA.

La resolución de las apelaciones del programa se maneja mediante la realización de una revisión completa de la documentación proporcionada para apoyar las razones de la apelación y la implementación cuidadosa de las políticas del Programa. Esta revisión completa de archivos puede resultar en cambios positivos o negativos en el estado de elegibilidad o incurrir en un aumento o disminución en el monto del acuerdo anterior.

Las apelaciones deben enviarse por escrito al Programa a través de correo postal, correo electrónico, o de fax.

Una carta de determinación de apelación se envía por correo al solicitante después de la revisión completa del expediente y la documentación de apoyo.

12.1.1 Proceso de revisión de apelaciones

Si el solicitante no está de acuerdo con una determinación de apelación hecha por el Programa, puede presentar una solicitud de revisión de apelación dentro de los 30 días a partir de la fecha de la carta de determinación de apelación.

Para presentar una solicitud de revisión de apelación, el solicitante debe proporcionar la carta de determinación de apelación y nueva información y documentación de apoyo que no estaban disponibles en el momento de la apelación inicial. Los solicitantes también deben proporcionar una narrativa que describa, en detalle, la razón o razones por las que solicitan una revisión de la determinación de apelación.

Todas las Solicitudes de Revisión de Apelaciones deben presentarse por escrito

Dentro de los 14 días siguientes a la recepción de la solicitud de revisión de la apelación, el Representante de la OOR redacta una recomendación inicial y la proporciona junto con todos los documentos de solicitud de revisión de apelación al Director del Programa de la OOR.

Después de la revisión, si el Administrador del Programa OOR aprueba la solicitud de revisión de apelación, se envía por correo una carta de decisión de revisión de apelación al solicitante. Si el Administrador de Programas de OOR no puede aprobar la solicitud, el Gerente reenvía la solicitud de revisión de apelación para su revisión final por un panel de revisión de apelación.

Plazos: Las solicitudes de apelación se deciden y se envía por correo una carta de decisión de revisión de apelación al solicitante dentro de los 30 días siguientes a la recepción, a menos que la solicitud de revisión de apelación esté bajo revisión del panel de revisión de apelaciones, en cuyo caso la carta de decisión de revisión de apelación se envía por correo dentro de los 60 días posteriores a la recepción.

El Panel de Examen de la Apelación está compuesto por 3 o 5 miembros, el Grupo Especial se reúne quincenalmente para examinar todas las solicitudes pendientes de examen de apelación que no fueron aprobadas por el director del Programa de la OOR para su determinación definitiva.

12.2 Sección 504 Quejas de Coordinación

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 es la ley contra la discriminación que protege los derechos de las personas calificadas con discapacidades a la igualdad de oportunidades en programas y actividades que reciben fondos federales.

Es la política de HCD, y por lo tanto sus contratistas o concesionarios, cumplir plenamente con los requisitos de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), la Ley de Rehabilitación de 1973, y la Ley de Empleo y Vivienda Justa de California (FEHA) y las leyes estatales y federales relacionadas con los derechos de las personas con discapacidades.

Todas las personas, una clase de individuos o su representante que alega discriminación tienen derecho a presentar una queja o queja verbal o escrita sobre la base de la siguiente categoría protegida: raza, color, religión, ascendencia, discapacidad física o mental, condición médica, información genética, sexo, orientación sexual, estado civil, edad, género, identificación de género, identidad de género, estado militar o estado de veterano con respecto a los servicios con respecto a los servicios con respecto a los servicios , actividades, instalaciones o beneficios proporcionados por el Programa.

Cualquier persona que crea que ha sido discriminada por cualquier faceta de un programa o actividad de HCD puede presentar una queja o queja verbal o escrita con

HCD poniéndose en contacto con el coordinador designado de la Sección 504 de HCD en:

California Department of Housing and Community Development
EEO Office – Attention ADA Coordinator
2020 West El Camino, Ave. Suite 630
Sacramento CA 95833
Email: EEO-Office@hcd.ca.gov
Phone: (916) 263-3635

12.3 Quejas de Construcción

Los solicitantes pueden presentar quejas con su contratista de la Solución 1 para trabajos que no cumplan con los términos de las normas establecidas del contratista de construcción de viviendas y la mano de obra. Los solicitantes pueden presentar su queja al Programa y al estado para impugnar el trabajo que se está realizando o que se ha realizado.

Para ser válida, la queja debe incluir lo siguiente:

- Ser presentado por escrito
- Ser relevante para el SOW aprobado
- Proporcione una explicación detallada de la queja y su base

La Solución 1 Reclamaciones de Construcción debe presentarse por escrito, que pueden incluir correo, fax y/o correo electrónico. La dirección postal se enumera a continuación:

Department of Housing and Community Development CDBG-DR Program-Construction Grievances
P.O. Box 952054
Sacramento, CA 94252-2054
Attn: RecoverCA Program Manager, Suite 200

Solución 2 Quejas de Construcción, Construcción Administrada por el Propietario, el solicitante resuelve conflictos con el contratista de construcción de viviendas, ya que el estado no es parte en el contrato entre el solicitante y el contratista de construcción de viviendas.

13. Cierre de construcción, cumplimiento de solicitantes y monitoreo

Después de la finalización de la construcción, el Gerente de Construcción lleva a cabo una visita final al sitio para validar que todas las actividades detalladas en el SOW están completas y de acuerdo con todos los requisitos del Programa y los códigos de construcción estatales y locales. El Gerente de Construcción confirma que todo el trabajo ha sido aceptado por el inspector de edificios local y que se ha emitido cualquier certificado de ocupación requerido. En este momento, el Gerente de Construcción completa un formulario de inspección final, firmado por el propietario de la casa y el contratista de la construcción, indicando que todas las actividades de construcción son completas y satisfactorias. Esta inspección final y la firma se incluyen en el expediente del solicitante. El Gerente de Construcción también valida que el archivo del solicitante incluye:

- Todos los permisos requeridos e informes de inspección de edificios
- Inspección final del programa
- Documentación sobre la liberación de gravámenes
- Certificado de ocupación
- Todos los informes ambientales y detalles de la corrección
- Garantías de construcción y cualquier garantía de material o producto asociada

Además, el Administrador de Casos del Programa realiza una conciliación de cierre del expediente del solicitante, asegurándose de que se han recopilado los siguientes documentos:

- Prueba de propiedad y ocupación en el momento del cierre
- Actualizar la verificación del DOB
- Prueba de todos los documentos de seguro requeridos en el momento del cierre

13.1 Cumplimiento

Para salvaguardar la inversión del CDBG-DR en la propiedad, HCD requiere una restricción de escritura en las propiedades financiadas a través del Programa. La restricción de escrituras permanece en vigor durante un período de 24 meses a partir de la fecha de recepción del certificado de ocupación de la vivienda rehabilitada o reconstruida. La restricción de escrituras se presenta en la Oficina del Registrador del condado correspondiente en el Registro de Propiedad del Condado para casas construidas con palos y/o en el Título de la MHU.

Durante toda la duración del período de restricción de escritura (24 meses), el establecimiento **no puede:**

- Ser vendido,
- Ser utilizado como un segundo hogar,
- Convertirse en propiedad de alquiler, o

- Cambiar la propiedad "usado", por los propietarios.

Si dentro del primer período de monitoreo de 12 meses, los solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el solicitante es responsable de devolver el monto total de la **subvención** a HCD.

Si en un plazo de seguimiento de 13-24 meses, los solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el solicitante es responsable de pagar el **cincuenta por ciento** (50%) del monto total de la subvención a HCD.

En consecuencia, todos los solicitantes deben poder cumplir con los términos del Acuerdo de Subvención. Las excepciones a esta política pueden incluir reubicación o despliegue militar en servicio activo documentado, así como la muerte o incapacidad del propietario/ocupante elegible. Todas las excepciones al cumplimiento del Acuerdo de Subvención se consideran caso por caso.

13.2 Seguros

A los efectos del Programa, el Seguro de Peligro Múltiple y el Seguro contra Incendios del Propietario de Vivienda, ya sea incluido como parte de la póliza de peligro múltiple o como una póliza independiente, debe mantenerse durante el período completo de 24 meses, para cumplir con el requisito de financiamiento de la subvención.

Si la propiedad es reparada o reconstruida en una Zona Especial de Peligro de Inundación, el solicitante está obligado a mantener el seguro contra inundaciones a perpetuidad. Esta obligación también se transmite a los propietarios posteriores de la propiedad.

13.3 Duplicación de Beneficios

Un acuerdo de subrogación está firmado por el solicitante o solicitantes, para asegurarse de que, si se desembolsa alguna duplicación adicional de fondos al solicitante, después del cálculo de la subvención, el solicitante está obligado a devolver estos fondos al HCD. Se requiere la verificación de los fondos adicionales recibidos durante el período de cumplimiento de 12 meses y 24 meses.

13.4 Monitoreo

La restricción de escrituras de 24 meses es supervisada anualmente por el personal del Programa y/o HCD. La política de cumplimiento y supervisión incluye los siguientes porcentajes de reembolso de la subvención, si no se determina que el solicitante cumpla con las normas dentro del período de cumplimiento de 24 meses:

- Si en el plazo de seguimiento de los primeros 12 meses, los solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el solicitante es responsable de devolver el importe total de la subvención a HCD.
- Si en un plazo de seguimiento de 13-24 meses, los solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el solicitante es responsable de pagar el cincuenta por ciento (50%) del monto total de la subvención a HCD.

Si el solicitante está en cumplimiento, al comienzo o al comienzo del 25 mes del período de cumplimiento y monitoreo, se libera la restricción de escrituras, es decir, gravar la propiedad, y se perdona el importe total de la concesión.

a. Organización del Personal

El Programa supervisa el cumplimiento del Acuerdo de Subvención y las restricciones de escritura para el período de cumplimiento de 24 meses a través de un contratista HAPM. Cualquier actividad de cumplimiento que permanezca al final del contrato del contratista HAPM con el estado pasará al personal de HCD.

B. Responsabilidades

Las responsabilidades del personal de Cumplimiento y Monitoreo son asegurar que los solicitantes cumplan con las fechas de financiamiento de la subvención para un plazo de 12 meses y un plazo de 24 meses, para cada subvención financiada.

c. Cuestionario de Cumplimiento

Previo al final del período de cumplimiento de 12 meses, se envía por correo un Cuestionario de Cumplimiento al solicitante, a la dirección afectada o a la nueva ubicación de MHU. Esta carta enumera toda la documentación necesaria para demostrar el cumplimiento con los requerimientos de los fondos de la subvención. Una lista de verificación se completa una vez que el solicitante presenta toda la documentación requerida.

- Si la documentación determina que el solicitante cumple, el archivo se marca para la fecha de vencimiento de cumplimiento de 24 meses.
- Si la documentación no es suficiente, el archivo se determina no conforme y se procesa a través del proceso de recuperación de subvenciones, para recuperar todo el premio de la subvención.

Antes del final del período de cumplimiento de 24 meses, se envía por correo un Cuestionario de Cumplimiento al solicitante, a la dirección afectada o a la nueva ubicación de MHU. Este cuestionario enumera toda la documentación necesaria para probar el cumplimiento con los requerimientos de los fondos de la subvención, para el último período de 12 meses (especificar fechas). Una lista de verificación se completa una vez que el solicitante presenta toda la documentación requerida.

- Si la documentación determina que el solicitante cumple, el archivo se determina conforme y cerrado.
- Si la documentación no es suficiente, el archivo se determina no conforme y se procesa a través del Proceso de recuperación de subvenciones, para recuperar 1/2 de la concesión de la subvención.

14 Devolución de Subvenciones

Es posible que se exija a un solicitante que pague toda o una parte de la asistencia recibida del Programa. Las razones de la devolución de subvenciones incluyen, entre otras, las siguientes razones:

- Proporcionar información falsa o engañosa al Programa;
- Retiro del Programa antes de la finalización del proyecto;
- La construcción no se completa;
- El incumplimiento de la SOW aprobada de una manera que haría que el hogar no fuera elegible (es decir, no cumplía con los requisitos de reducción de la pintura con plomo);
- No reportar la recepción de seguro adicional, SBA, FEMA, asistencia sin fines de lucro y/ o cualquier otro DOB recibido después de la adjudicación;
- No completar los requisitos de Rehabilitación o Reconstrucción Administrada por el Propietario de La Vivienda, de acuerdo con el Acuerdo de Subvención.

14.1 Política de recaptura

Para hacer frente a cualquier posible duplicación de beneficios en el futuro, los beneficiarios de los solicitantes deben, en la ejecución del Acuerdo de Subvención, acceder a un acuerdo de subrogación firmado donde se comprometen a devolver cualquier asistencia recibida posteriormente para el mismo propósito que los fondos CDBG-DR. Si, luego de haber recibido una subvención, se produce una reevaluación de la necesidad y el solicitante recibe un aumento en la cantidad total de la misma, el solicitante deberá firmar un acuerdo de subrogación revisado para devolver cualquier asistencia recibida posteriormente con el mismo fin que los fondos del CDBG-DR.

15 Cierre del programa

El cierre del Programa de Rehabilitación/Reconstrucción Ocupado por el Propietario es un proceso a través del cual ReCoverCA determina que se completan todos los requisitos administrativos y del Programa aplicables del Programa OOR. En general, un programa está listo para el cierre cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Todas las actividades elegibles se completaron.
- Todos los fondos del Programa se gastaron en su totalidad se planifica devolver el sobrante de los fondos a HUD
- Todos los requisitos de presentación de informes se completaron y fueron sometidos (excepto el informe final que se envía durante el proceso de cierre, si corresponde)
- Se cumplieron las condiciones especiales del Programa
- Se resolvieron todos los problemas de auditoría y supervisión que afectan al Programa

En este momento, aún no se ha elaborado la orientación específica del CDBG-DR de HUD sobre el cierre del programa. El cierre final del Programa puede ajustarse para cumplir con los criterios de cierre establecidos por HUD en un futuro registro federal o a través de otros medios oficiales.

Dentro de los 90 días de la fecha de ejecución de la Certificación de Cierre, HCD presenta a HUD una copia del informe final de desempeño y evaluación descrito en 24 C.F.R.part 91, así como el Informe Financiero Federal SF-425 o un informe financiero que cumpla con los criterios en 24 C.F.R.part 570.489(d).

16 Gestión de Registros

Tal como resaltado en el Manual de Administración de Subvenciones CDBG-DR, los registros se mantienen de acuerdo con 24 C.F.R.part 570.490, en referencia a 2 C.F.R.part 200. Los registros se mantienen para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa, con las regulaciones federales, estatales y locales, y para facilitar la revisión de auditoría por parte de HUD. Los registros del CDBG-DR, incluidos los documentos del Programa, están sujetos a la Ley de Libertad de Información (FOIA) y a la Ley de Registros Públicos de California (PRA).

16.1 Registros Administrativos

Los registros administrativos, guardados en formato electrónico, son archivos que se aplican a la administración general del Programa financiado por CDBG-DR. Incluyen lo siguiente:

- Archivo de personal,
- Archivos de administración de propiedades
- Archivos generales del programa
- Expedientes legales
- Registros financieros
- Archivos de proyecto/solicitante

16.2 Información de identificación personal (PII)

A nivel personal, información identificable (PII) es información que se puede utilizar para distinguir o rastrear las identidades de las personas. Algunos ejemplos de PII son los nombres, direcciones, documentos de verificación de ingresos, estado de discapacidad, situación laboral, etc. que pueden vincularse o vincularse a un solicitante específico y/o beneficiario de los programas CDBG-DR. A medida que el Programa recibe solicitudes directas de propietarios que solicitan asistencia, el Programa mantiene toda la información de la PII durante la duración del proyecto, en el sistema de registro de eGrants.

Si los registros que contienen PII están sujetos a solicitudes de la Ley de Libertad de Información o de la Ley de Registros Públicos de California, dichos registros solo se divulgarán de acuerdo con las leyes estatales y federales. Los registros PII solo se almacenan el tiempo que sea necesario, de acuerdo con los requisitos de retención de registros en 2 C.F.R.part 200.333 y 24 C.F.R. parte 570.502(a)(7).

16.3 Seguridad de archivos

El Programa cuenta con procedimientos adecuados para recopilar y procesar la información proporcionada por el solicitante, al tiempo que proporciona garantías de que cualquier Información de identificación personal (PII) se maneja correctamente y está suficientemente protegida. El sistema de registro del programa, eGrants, está alojado en Amazon Web Services (AWS), servicio aprobado por el Departamento de

Tecnología de California servicios en la nube fuera de las instalaciones. El programa se beneficia de los protocolos de seguridad proporcionadas por AWS para proteger la información confidencial o privada transmitida a través o almacenada en el sistema. Los permisos de usuario dentro de eGrants garantizan que cada usuario del sistema tenga derechos restringidos sobre características y módulos aprobados solo para su nivel de acceso.

La autenticación multifactorial es una característica de eGrants que requiere más de una forma de autenticación para verificar la identidad del usuario para un inicio de sesión u otras transacciones para proteger los datos de usuario. eGrants utiliza reCAPTCHA V2 de Google como un mecanismo para evitar que los bots de Internet creen cuentas falsas para acceder al sistema. Requiere interacción humana para hacer clic en la casilla de verificación y responder al desafío presentado reCAPTCHA se utiliza en las pantallas Registro, Inicio de sesión y Contraseña olvidada de la interfaz del propietario. Además, eGrants requiere el uso de contraseñas de usuario seguras, que incluyen una mezcla de letras, números y caracteres especiales. Las contraseñas se cifran para garantizar la privacidad. Por último, eGrants utiliza el cifrado de extremo a extremo de los números de seguridad social de los solicitantes para garantizar la seguridad.

En ningún caso la PII o la información de un solicitante se divulgarán a otra parte sin el consentimiento por escrito del solicitante. Además, al personal de CDBG-DR no se le permite el acceso a ningún archivo en el que pueda haber un conflicto de intereses potencial o percibido.

16.4 Retención de registros

HCD mantiene documentos relacionados con el Programa y el proyecto, incluyendo registros financieros, documentos justificativos, registros estadísticos y otros registros pertinentes. Estos registros se mantienen por un período mínimo de cinco años a partir del cierre de la subvención de HUD con HCD. Todos los subgerentes y contratistas del Programa también están sujetos a esta política y todos los archivos financieros y del programa se mantienen en consecuencia. Los registros se mantienen para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa y las regulaciones federales, estatales y locales y para facilitar una revisión de auditoría por parte de HUD. Los registros se mantienen de acuerdo con 24 C.F.R. parte 570.3, que establece que deben mantenerse por un período de 5 años después del cierre de la subvención de HUD con el estado. La gestión adecuada de registros garantiza que:

- El estado cumple con todos los requisitos relativos a las prácticas de administración de registros y registros bajo las regulaciones federales y estatales;
- El estado tiene los registros que necesita para apoyar y mejorar el servicio continuo de negocios y al ciudadano, cumplir con los requisitos de rendición de cuentas y las expectativas de la comunidad;
- Estos registros se administran de forma eficiente y se puede acceder fácilmente y utilizar durante el tiempo que sean necesarios; Y
- Estos registros se almacenan de la manera más rentable posible y cuando ya no

se requieren se eliminan de manera oportuna y eficiente sobre la base del Manual de HUD 2225.6, los Programas de Disposición de Registros y el Manual de HUD 2228.2.

16.5 Archivos del solicitante

Todos los expedientes de los solicitantes se mantienen durante cinco años después del cierre de la subvención de HCD con HUD, dentro del sistema de registro eGrants.

Los solicitantes están sujetos a auditoría y revisiones adicionales a lo largo de su participación en el Programa y hasta cinco años después de la finalización del proyecto. Los solicitantes deben proporcionar documentación adicional que sustenten sus solicitudes según lo solicitado por el Estado, sus representantes o agentes, HUD, HUD OIG o el Auditor Legislativo de California. El incumplir con estas solicitudes puede dar lugar a la devolución de los fondos.

16.6 Vivienda Justa / Derechos Civiles

HCD sigue políticas y procedimientos para el cumplimiento de los requisitos de Vivienda Justa de Promoción Afirmativa (AFFH) durante la planificación e implementación de todas las actividades del Programa. Dichas políticas y procedimientos conllevan una revisión que incluye una evaluación de la demografía del área propuesta del proyecto de vivienda, características socioeconómicas, peligros o preocupaciones ambientales y otros factores importantes para la determinación del AFFH.

Los programas están obligados a cumplir con todas las leyes de vivienda justa pertinentes, incluyendo la Ley Federal de Vivienda Justa, el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades. Estas leyes prohíben la discriminación en la vivienda y los Programas con asistencia federal sobre las bases de raza, color, origen nacional, religión, sexo, discapacidad y estado familiar. La obligación federal de continuar expandiendo y promoviendo el acceso a vivienda justa se deriva de la Ley de Vivienda Justa. Leyes estatales de vivienda justa, incluyendo la Ley de Empleo y Vivienda Justa de California, también son requeridas para cumplir con las disposiciones federales de vivienda justa.

16.7 Sección 3

El artículo 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (Sección 3), en su forma enmendada, requiere que las oportunidades económicas generadas por los fondos del CDBG-DR se dirijan a los residentes de la Sección 3. Los residentes elegibles de la Sección 3 son personas de bajos y muy bajos ingresos, particularmente aquellos que viven o residen en viviendas públicas o asistidas por el gobierno.

De acuerdo con la Sección 3, los contratistas que utilizan fondos del CDBG para la rehabilitación de viviendas o para proporcionar oportunidades de capacitación y empleo a residentes de menores ingresos y oportunidades de contrato a las empresas en el área del proyecto. Las acciones de cumplimiento de la Sección 3 incluyen:

- Preparar y utilizar un Plan de la Sección 3
- Designar un Coordinador de la Sección 3
- Tomar medidas afirmativas para seguir el Plan de la Sección 3 y documentar los

esfuerzos

- Incluir la Cláusula de la *Sección 3 y la Certificación de Contratista de Esfuerzos para Cumplir Plenamente con la Disposición de Empleo y Capacitación de la Sección 3* en cualquier paquete de ofertas para contratos en proyectos OOR. Notificar a todos los licitadores que se requiere la adhesión al Plan de la Sección 3 del Estado para contratos y subconfecciones que excedan de \$100,000