



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

Asunto: Programa de Rehabilitación y Reconstrucción de Casas Ocupadas (OOR),
Subvención en Bloque - Recuperación de Desastres de Desarrollo
Comunitario (CDBG-DR)

Versión: Versión 4.0

Descripción general

1. Propósito: Establecer las políticas y procedimientos para la administración del programa OOR.

2. Se aplica a: Todos los empleados de HCD, las personas y organizaciones que representan a HCD durante la administración del programa OOR.

3. Cancela: Versión 1.0 y Versión 2.0, y Versión 3.0

4. Creador: Programa ReCoverCA OOR
 Oficina de Recuperación de Desastres de
 CDBG División de Ayuda Financiera de
 Sección de Viviendas – Programa Federal

Versión	Aprobado por	Fecha efectiva
4.0	Stacy Rodgers Jefe de Sección CDBG-DR	1/11/2023
3.0	Stacy Rodgers Jefe de Sección CDBG-DR	7/1/2022
2.0	Joseph M. Helo Gerente del programa OOR	1/27/2022

Política de Versiones

Se realiza seguimiento al historial de versiones en la tabla a continuación, con notas sobre los cambios de versión. También en la tabla se realiza seguimiento a las fechas de cada publicación.

Cambios sustanciales de este documento que reflejan un cambio de política darán lugar a la emisión de una nueva versión. Los futuros cambios de política darán lugar a una revisión adicional y a la emisión de un nuevo número de versión principal.

Los cambios que no sean sustanciales, como redacciones y modificaciones de menor importancia, o la aclaración de la política existente, que no afectan la interpretación o aplicabilidad de la política, se incluirán en actualizaciones de versión menores indicadas por un aumento secuencial del número después del número de la versión principal. Tales cambios darían lugar a un número de versión como 2.1, 2.2, etc.

Rehabilitación y Reconstrucción de Casas Ocupadas por sus Propietarios

Políticas y Procedimientos del Programa

Historial de Versiones

Número de Versión	Fecha de Revisión	Revisiones Clave
Final V1.0	12/22/2020	Las Políticas y Procedimientos están sujetos a cambios según el criterio exclusivo del Programa de Rehabilitación y Reconstrucción de Casas Ocupadas por sus Propietarios.
Final V2.0	01/27/2021	<ul style="list-style-type: none"> • El límite de fondos del programa aumentó a \$500,000 • Prioridad de niveles actualizada para incluir la prioridad para los Solicitantes sin Certificado de Ocupación, Certificado de Ocupación Temporal o Permiso de Uso Temporal. • Eliminación del requisito que estipula que las propiedades estén desocupadas al momento de la solicitud. • Eliminación de los requisitos para adquirir y mantener un seguro contra incendios. • Definiciones: se incluyeron Compensación (Offset), FHSZ y Área WUI • Sección o secciones de Duplicación de Beneficios actualizadas para aclarar que los fondos de CalHome y SSBG no cuentan como duplicación. • Lista actualizada de documentos aceptados para la residencia principal • Se incluyen requisitos de asesoramiento en materia de vivienda • Se ha actualizado la lista de documentos de solicitud agregando el formulario de Certificación de Ingresos del Grupo Familiar y el formulario de Certificaciones de Solicitud de Subvención para Propietarios de Vivienda. • Proceso de concesión actualizado desde la ejecución de un contrato de subvención hasta la aceptación de un reconocimiento del monto de la subvención.
Final V3.0	6/28/2022	<ul style="list-style-type: none"> • Aclarado el proceso de apelación • Definición actualizada de Evaluación de Daños, Costo Estimado de Reparación, Reconocimiento de Concesión de Subvención, Desastre Calificado y

		<p>Reconstrucción.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aclaradas las situaciones en las que es aplicable la Solución 2 • Aclarado que la violación de la orden de suspensión de obra dará lugar a inelegibilidad • Aclarada la situación en la que el programa puede remitirse a la Oficina del Inspector General • Aclarada la política y el proceso de verificación del tipo de modelos y estructuras • Aclarado el proceso de Duplicación de Beneficios
Final V4.0	1/11/2023	<ul style="list-style-type: none"> • Documento reorganizado con un lenguaje sencillo y de mayor accesibilidad para su lectura. • Actualizaciones en todos los procesos y descripciones para incluir: <ul style="list-style-type: none"> • Retención por Revisión Especial • Proceso de Determinación de Ingresos Actualizado • Solicitantes que no Responden y Retiros Voluntarios • Términos relacionados con HOAs • Normas para los Solicitantes Herederos • Traslados de MHU • Proceso de Revisión de Ingresos • Política de Reducción del Alcance • Reembolso de exceso por DOB

Contenido

Contenido.....	5
Section 1: Propósito y Descripción General del Programa.....	9
Section 2: Descripción del Programa	11
2.1 Roles y Responsabilidades	11
A. HCD	11
B. Proveedor de Administración del Programa de Ayuda a Propietarios de Vivienda (HAPM) (Administración de Casos)	11
C. Proveedor de la Gerencia de Construcción (CM)	11
2.2 Soluciones del Programa	11
A. Solución 1: Rehabilitación y Reconstrucción “Inmediatas” Administradas por el Programa... ..	12
B. Solución 2: Construcción Administrada por el Propietario de Vivienda - Rehabilitación y Reconstrucción.....	12
2.3 Ayuda del Programa	14
2.4 Cronograma del Programa	15
2.5 Requisitos Generales	15
A. Objetivos Nacionales	15
B. Actividades Elegibles.....	15
C. Actividades Inelegibles.....	16
Section 3: Criterios de Priorización.....	17
3.1 Niveles de Priorización	17
Section 4: Criterios de Elegibilidad de los Solicitantes	20
4.1 Requisitos Básicos de Elegibilidad de los Solicitantes	20
4.2 Documentos Requeridos	20
4.3 Pertenencia	21
A. Requisitos de Pertenencia	21
B. Circunstancias Especiales Relacionadas con el Tipo de Propiedad	22
4.4 Ocupación y Residencia Principal	25
A. Requisitos de Ocupación.....	25
B. Circunstancias Especiales Relacionadas con el Tipo de Ocupación.....	27
4.5 Ingresos	28
A. Propósito.....	28
B. Cálculo de AGI y Proyección de Ingresos Anuales	28
C. Descripción de Ingresos	30
D. Determinación de Ingresos.....	30
Section 5: Criterios de Elegibilidad de Propiedad.....	31

5.1	Requisitos Básicos de Elegibilidad de la Propiedad.....	31
5.2	Vínculo con el desastre	31
5.3	Ubicación.....	32
A.	Condados afectados por los desastres	32
B.	Traslados de MHU.....	32
C.	Asociaciones de Propietarios de Viviendas	33
5.4	Tipo de Estructura	34
A.	Tipos de Estructuras Elegibles	34
B.	Tipos de Estructuras no Elegibles	34
5.5	Política de Elegibilidad del Modelo.....	34
A.	Proceso de Asignación de Planos de Planta.....	34
B.	Normas de Ocupación.....	35
C.	Excepciones a las Normas de Ocupación.....	36
Section 6: Condiciones de Ayuda		37
6.1	Límite de Concesión Elegible	37
6.2	Rehabilitación vs. Reconstrucción/Reemplazo.....	37
A.	Viviendas Construidas en Sitio.....	37
B.	Casas móviles y Unidades de Vivienda Prefabricadas (MHUs).....	37
6.3	Duplicación de Beneficios	38
A.	Resumen de DOB	38
B.	Proceso de DOB	39
C.	Cálculo del Total de Ayuda: Fuentes de Fondos	39
D.	Cálculo del Total de Ayuda: Ayuda no Duplicativa y Compensaciones	42
E.	Cálculo del Total de Ayuda: Actividades de Compensación/Usos Permitidos Relacionados con Desastres.....	45
F.	Reducción del Alcance de Trabajo para abordar la brecha por DOB.....	50
G.	Reembolso de exceso por DOB.....	52
H.	Muestra de Cálculo de DOB.....	52
6.4	Determinación y Cálculo de la Concesión.....	53
6.5	Depósito de Garantía.....	54
6.6	Requisito de Asesoramiento en Materia de Vivienda	55
6.7	Verificaciones antes de la Concesión.....	55
6.8	Reconocimiento de Concesión	55
6.9	Suministros de Fondos	56
6.10	Responsabilidades del Propietario de Vivienda	56

6.11	Determinación de Dificultad Demostrable	58
Section 7: Procedimientos Previos a la Concesión		60
7.1	Divulgación a los Solicitantes	60
7.2	Encuesta.....	62
7.3	Proceso de Solicitud	62
A.	Envío de una Solicitud.....	62
B.	Orden de suspensión de obra por revisión ambiental	65
7.4	Proceso de Diseño	66
A.	Inspección Inicial de la Vivienda	66
B.	Verificación del Trabajo en Sitio	67
C.	Costo Estimado de Reparación (ECR)	67
D.	Revisión Ambiental	68
7.5	Proceso de Alcance.....	69
A.	Selección del Modelo/Plano de Planta del Propietario de Vivienda	69
B.	Visita de trabajo de diseño específico del sitio.....	70
C.	Creación del Alcance de Trabajo.....	70
7.6	Cumplimiento del Código de Construcción.....	71
7.7	Determinación de Subvención Preliminar.....	73
7.8	Cálculo de la Concesión	73
7.9	Subrogación – Reembolso de Ayuda Duplicada	73
7.10	Verificaciones antes de la Concesión.....	74
7.11	Revisión de Archivo Final (Aseguramiento de la Calidad/Control de Calidad 1 + 2)..	74
7.12	Carta de Reconocimiento de Concesión de Subvención	74
Section 8: Proceso de cierre después de la concesión		76
8.1	Reconocimiento de Concesión de Subvención y Acuerdo de Garantía.....	76
8.2	Transferir Fondos de Garantía	77
8.3	Notificación de Continuar (NTP).....	77
Section 9: Proceso de Construcción.....		79
9.1	Monitoreo, Progreso e Inspecciones Finales de la Construcción	79
9.2	Proceso de Solicitudes de Retiro.....	79
A.	Solución 1: Intervalos de Retiro para Viviendas Construidas en Sitio:	79
B.	Solución 1: Intervalos de Retiros para MHU:.....	79
C.	Intervalos de Retiros para la Solución 2:	80
9.3	Órdenes de Cambio	80
9.4	Garantía de la Construcción	81

Section 10:	Políticas del Programa	83
10.1	Apelaciones en el Programa	83
A.	Proceso de Apelaciones	83
10.2	Denuncias y Quejas ante la Coordinación de la Sección 504	84
10.3	Quejas sobre la Construcción.....	85
10.4	Política de Recuperación de Subvención (Subrogación)	86
10.5	Antifraude, Despilfarro y Abuso	86
10.6	Información remitida al Inspector General de HUD	87
10.7	Reubicación Temporal de Arrendatarios Afectados	88
Section 11:	Cierre de la Construcción, Cumplimiento por parte del Solicitante y Monitoreo 89	
11.1	Cumplimiento y Monitoreo	89
11.2	Seguro	90
A.	Organización del Personal	90
B.	Responsabilidades	90
C.	Cuestionario de Cumplimiento	90
Section 12:	Cierre del Programa	92
Section 13:	Administración de Registros	93
13.1	Registros Administrativos	93
13.2	Información Personalmente Identificable (PII).....	93
13.3	Seguridad de Archivos	93
13.4	Retención de Registros	94
13.5	Archivos del Solicitante	95
13.6	Igualdad de Derecho de Vivienda/Derechos Civiles.....	95
13.7	Sección 3	95
Section 14:	Definiciones.....	96

Section 1: Propósito y Descripción General del Programa

En respuesta a los desastres calificados declarados por el Presidente, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) desarrolló el Programa de Rehabilitación y Reconstrucción de Casas Ocupadas por sus Propietarios ReCoverCA (“OOR” o “Programa”) para ayudar a los propietarios de vivienda elegibles a rehabilitar o reconstruir sus viviendas dañadas por desastres.

Aunque ningún propietario de vivienda puede ser o será “resarcido completamente” por su pérdida, el Programa proporciona subvenciones de hasta \$500,000 como fondo de déficit para la reconstrucción de viviendas modestas para los grupos familiares elegibles.

Para determinar el monto de concesión, el Programa determina la “necesidad total” del solicitante generando un Alcance de Trabajo (SOW) que tiene en cuenta el costo real para reconstruir la vivienda, incluidos los costos específicos del sitio. A continuación, el programa deducirá del monto del SOW, el total de la Duplicación de Beneficios (DOB) que el solicitante recibió con anterioridad. Si después de aplicar todas las deducciones de DOB sigue habiendo necesidad, el solicitante es elegible para una concesión de hasta \$500,000. Si la necesidad total restante, menos las DOB, es inferior a \$500,000, se emite una concesión. Si la DOB de un Solicitante es superior a la necesidad total, no se emite ninguna concesión. Si la necesidad restante del solicitante es superior al límite de subvención de \$500,000, entonces el solicitante tendrá que proporcionar fondos para cubrir la diferencia entre el límite de subvención y la necesidad restante, o el Programa no podrá continuar con el proyecto.

Para solicitar el programa, los propietarios de vivienda deben completar primero la Encuesta para Ayudas para Casas Afectadas por Desastres, disponible en el sitio web del Programa. A continuación, se invita a los propietarios de vivienda potencialmente elegibles a completar una solicitud de subvención.

El Programa atiende a los propietarios de vivienda cuyas casas sufrieron daños en las áreas afectadas por desastres declaradas por el gobierno federal.

El Programa asigna a los propietarios de vivienda una de las dos soluciones del programa: Construcción administrada por el programa (Solución 1) o construcción administrada por el propietario de vivienda (Solución 2).

Se da prioridad a los solicitantes en función de la ubicación de la propiedad, los ingresos del grupo familiar y la magnitud de los daños. Un equipo de administración de casos ayudará a los Solicitantes a orientarse en el Programa.

Como condición para el financiamiento, el propietario de vivienda debe cumplir los requisitos del programa, incluyendo el mantenimiento de la propiedad y la ocupación de la vivienda como su residencia principal por un período de 24 meses después de que se haya terminado la rehabilitación o construcción apoyada por el Programa. Consulte la Sección 11: Cierre de la Construcción, Cumplimiento por parte del Solicitante y Monitoreo para más detalles sobre cumplimiento y monitoreo.

El propósito de este documento es describir las políticas y procedimientos rectores del Programa. A medida que se requieran actualizaciones periódicas de estas políticas y

procedimientos, se publicarán nuevas versiones en el sitio web de recuperación de desastres de HCD <https://www.hcd.ca.gov/grants-and-funding/recoverca/program-resources> con una descripción de los cambios realizados.

Section 2: Descripción del Programa

2.1 Roles y Responsabilidades

A. HCD

La Oficina Federal de Recuperación de HCD es responsable del desarrollo del Programa y supervisa su ejecución a nivel estatal. HCD ha contratado a proveedores calificados para llevar a cabo la implementación del programa a gran escala. HCD proporciona supervisión, monitoreo y aseguramiento de la calidad/control de calidad (QA/QC) de todo el trabajo realizado por los proveedores.

B. Proveedor de Administración del Programa de Ayuda a Propietarios de Vivienda (HAPM) (Administración de Casos)

El proveedor de Administración del Programa de Ayuda a Propietarios de Vivienda (HAPM) es responsable de la comercialización, distribución e implementación del Programa, incluyendo el proceso de solicitud, supervisando la admisión, completando las determinaciones de elegibilidad y beneficios, proporcionando administración de casos a través del proceso, QA/QC para garantizar el cumplimiento del Programa y prevenir fraudes, despilfarros y abusos, y servir de enlace entre los Solicitantes y el proveedor de la Gerencia de Construcción.

C. Proveedor de la Gerencia de Construcción (CM)

El proveedor de la Gerencia de Construcción (CM) realiza o hace que se realicen los trabajos de Rehabilitación, Reconstrucción de viviendas y Reemplazo de MHU conforme al Programa. CM es responsable de completar las inspecciones iniciales de vivienda y revisiones Ambientales, determinar los costos de Rehabilitación o Reconstrucción (generando el ECR), desarrollar el Alcance de Trabajo de construcción para todos los proyectos aprobados directamente o a través de contratistas generales, desarrollar planes para proyectos de Reconstrucción, monitorear el progreso y el cierre de todo el progreso de la construcción, así como supervisar el proceso de solicitud de retiro de fondos.

2.2 Soluciones del Programa

Las dos soluciones del Programa son: Solución 1 (reconstrucción administrada por el Programa) y, bajo determinadas circunstancias, Solución 2 (reconstrucción administrada por el propietario de vivienda).

El programa Recover CA asigna a los Solicitantes la solución correcta basándose en el progreso realizado en la rehabilitación o reconstrucción. Las propiedades que no cumplan con el criterio de progreso requerido y los requisitos de contratación, determinados por la inspección inicial del sitio realizada por CM, se les asignará automáticamente la Solución 1.

Para los proyectos tanto de Solución 1 como de Solución 2, los materiales o la mano de obra suministrados por los propios solicitantes no reúnen los requisitos para realizar solicitudes de reembolso, crédito o devolución de CDBG-DR. Se concederán créditos compensatorios por reparaciones elegibles para todas las

obras documentadas y correctamente terminadas sobre la base de precios unitarios y costos de mano de obra establecidos por el Programa.

A. Solución 1: Rehabilitación y Reconstrucción “Inmediatas” Administradas por el Programa

Para los Propietarios de vivienda elegibles asignados a la Solución 1, el Programa administrará y terminará la rehabilitación o reconstrucción de sus viviendas afectadas utilizando el CM contratada por el Estado.

Esta solución puede incluir una reconstrucción o rehabilitación completas, dependiendo de la condición de la vivienda. Durante la construcción, el propietario de vivienda debe desalojar la vivienda por cuenta propia. Se pueden hacer excepciones de manera caso por caso.

Para los proyectos de reconstrucción según la Solución 1, el Programa ofrece diseños específicos de casas nuevas en configuraciones variadas de pies cuadrados de superficie cubierta para viviendas de 2, 3 o 4 dormitorios. Según la Solución 1, el Programa Reconstruirá las viviendas utilizando las [Normas Mínimas de Arquitectura y Diseño](#) definidas por el Programa y no ofrece diseños de vivienda personalizados.

Todos los Reemplazos de casas móviles (mobilehomes) o MHU entran en la Solución 1 del Programa.

B. Solución 2: Construcción Administrada por el Propietario de Vivienda - Rehabilitación y Reconstrucción

Las Propiedades **solo** serán elegibles para la Solución 2 si:

- La propiedad dañada ha completado los avances de progreso de construcción asociados a los Intervalos de Retiro para Vivienda Construida en Sitio en un 25% (consulte la sección 9.2). Toda construcción debe contar con todos los permisos necesarios y haber utilizado un contratista de construcción que posea una licencia de Contratista General de Clase B y en regla en la Junta Estatal de Licencias de Contratistas de California (CSLB), Y
- Todos los trabajos se han paralizado después de presentar la solicitud, y solo se han reiniciado después de que el Programa proporciona una autorización ambiental,¹ Y
- El propietario de vivienda actualmente tiene un contrato de construcción activo con un contratista que tiene una licencia de Contratista General de Clase B y en regla con la CSLB para la finalización del proyecto de Reconstrucción con todos los códigos y requisitos federales, estatales y locales. Es necesario ajustar los niveles de cobertura del seguro para cumplir los requisitos del Programa (los montos se especificarán en el contrato de construcción con el CM del Programa).

¹ El programa debe suspender todos los proyectos para cumplir con el reglamento federal 24 CFR 58.22.

El Programa no recomienda iniciar un proyecto para calificar para la Solución 2 si el solicitante no dispone de fondos suficientes para completarlo. El Programa no se hace responsable de ningún propietario de vivienda que haya obtenido permisos, pagado por el trabajo de diseño o firmado contratos de construcción sin contar con todos los fondos necesarios para completar la construcción.

Debido a los riesgos inherentes a la ejecución de una obra por parte de un contratista de construcción, en ningún caso un proyecto de Rehabilitación o Reconstrucción será iniciado por un contratista privado y finalizado por el Programa.

Una vez que un Solicitante elegible para la Solución 2 solicite su participación en el Programa, CM enviará un equipo para verificar el estado del Trabajo en Sitio (WIP) ya finalizado y para elaborar un Informe de Costo Estimado de Finalización/Trabajo en Sitio (ECC/WIP) basado en la cantidad de trabajo necesario para completar el proyecto de reconstrucción/rehabilitación.

El valor en dólares del WIP del Solicitante elegible para la Solución 2 se descontará del monto existente de Duplicación de Beneficios (DOB) recibido por el Solicitante, si hay (también denominado “compensación de WIP”). Los fondos restantes de la DOB del Solicitante después de las compensaciones de WIP se compararán entonces con el Informe ECC/WIP para la determinación final de la concesión y para determinar cuál será el monto de contribución requerido del propietario de vivienda (también conocido como monto de garantía), si hay.

De acuerdo con los reglamentos ambientales federales descritos en la sección 7.4, los Solicitantes de Solución 2 deben suspender la obra inmediatamente después de presentar su solicitud para permitir que CM complete la Revisión Ambiental. Una vez completada la Revisión Ambiental, los Solicitantes recibirán la autorización ambiental del Programa. Si un Solicitante de la Solución 2 decide reanudar el trabajo después de obtener la autorización ambiental, será bajo su propio riesgo. Una autorización ambiental del Programa no significa que los fondos de OOR se hayan comprometido, o se vayan a comprometer, para el proyecto del Solicitante.

Además de toda la documentación de elegibilidad requerida detallada en las Secciones 4 y 5 de este documento, los Solicitantes de la Solución 2 también deben presentar los siguientes documentos durante la revisión de admisión y elegibilidad:

- Versión permitida de los planos y especificaciones del diseño de construcción del Solicitante
- Evidencia de un contrato de construcción firmado y vigente entre el Solicitante y su contratista general
- Evidencia de licencia y seguro adecuados para el contratista general del Solicitante
- Todos los permisos de construcción requeridos

Ya que estos son necesarios para la elegibilidad, la falta de presentación de los documentos mínimos requeridos impedirá que el Solicitante continúe con un proyecto de Solución 2. Si el Solicitante no cumple los términos del acuerdo de

construcción de CM después de la firma, entonces el Solicitante pasaría a ser inelegible para continuar con el proyecto o puede tener que rembolsar los fondos del Programa (Consulte la Sección 10.4: Recuperación de Subvenciones, para obtener información adicional).

El Solicitante gestiona todo el proyecto bajo la supervisión de CM del Programa. Si el Solicitante ya ha comenzado un proyecto que cumple con los requisitos de la Solución 2, el Programa no “se hará cargo” de ese proyecto como contratista general. Los Solicitantes que ya han comenzado un proyecto deben usar su propio contratista general para completar el proyecto.

Para los Solicitantes de la Solución 2, CM del Programa debe hacer lo siguiente:

- Revisar los planes y ofertas de contratistas proporcionados por el Solicitante, para aprobar y garantizar que los costos sean razonables y que se cumplan todos los requisitos de código y elementos de reparación calificados antes que se pueda usar el financiamiento o fondos adicionales para el propietario para cualquier elemento de reparación no elegible, de modo que la ayuda solo respalde lo que sea necesario y los costos razonables.
- Completar las inspecciones del sitio de Servicios Ambientales de acuerdo con las normas y exenciones de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), como sea aplicable.
- Completar las inspecciones del sitio de Servicios Ambientales de acuerdo a las normas de la Ley sobre Política Nacional Medioambiental (NEPA).
- Monitorear, supervisar e inspeccionar el progreso de la construcción para garantizar la calidad, y verificar y aprobar que los elementos de trabajo completados sean coherentes con el plan y especificaciones aprobados para respaldar los pagos por progreso.
- Llevar a cabo inspecciones de avances cumplidos del progreso de la construcción hasta la finalización sustancial y la liberación del pago final.

2.3 Ayuda del Programa

La ayuda para el Solicitante elegible es en forma de subvención. Las subvenciones se aprueban para los Solicitantes calificados después de que se haya aprobado el SOW, luego de la inspección inicial y la autorización ambiental. El SOW se determina mediante una inspección del sitio realizada por el inspector de daños calificado y el estimador de construcción de CM. Una vez que se ha determinado el SOW, se deduce el monto de DOB y se determina el monto de la concesión.

La cantidad máxima de ayuda es de \$500,000 por estructura dañada.

Los fondos de todos los proyectos de rehabilitación pueden provenir de dos fuentes: 1) Contribución del Solicitante para cubrir montos que excedan el monto máximo de la subvención y/o DOB, que debe colocarse en una cuenta de garantía administrada por el Programa; y/o 2) Fondos de subvención. Los fondos de garantía deben agotarse primero antes de que el Programa pueda comenzar a desembolsar los fondos de Subvención.

2.4 Cronograma del Programa

Los programas OOR tanto de 2017 como de 2018 se lanzaron por completo en la primavera de 2021 y permanecerán operativos hasta septiembre de 2026 (el programa de 2017) y septiembre de 2027 (el programa de 2018), hasta que se agoten todos los fondos asignados al programa, o hasta que todos los grupos familiares de ingresos bajos a moderados elegibles para la ayuda la hayan recibido, lo que ocurra primero. Los plazos de construcción pueden variar dependiendo de si el Solicitante está rehabilitando o reconstruyendo su propiedad.

CM realiza inspecciones periódicas y habituales de avances cumplidos en todos los proyectos de construcción para garantizar la finalización oportuna de los alcances de construcción de acuerdo a los planes de construcción y de las normas de seguridad y artesanía de la industria. Las inspecciones de los avances también servirán para verificar que las solicitudes de fondos del trabajo completo correspondan y estén respaldadas por la verificación en el sitio.

2.5 Requisitos Generales

El Programa requiere lo siguiente:

- El Solicitante cumple con los criterios de elegibilidad del Solicitante (Sección 4)
- La residencia dañada cumple con los criterios de elegibilidad de propiedad (Sección 5)
- La propiedad debe pasar una revisión ambiental requerida por el gobierno federal. Una vez que se presenta una solicitud, ninguna construcción puede continuar o comenzar hasta que se complete la revisión ambiental y se incluya en la estimación final cualquier alcance necesario para la rehabilitación ambiental y monitoreo de la rehabilitación ambiental requerida.
- El Solicitante participa en al menos una sesión de asesoramiento en materia de vivienda dirigida por un consejero de vivienda financiado por CDBG-DR antes de que el Solicitante reciba un Reconocimiento de Concesión de Subvención. (El Programa puede otorgar una excepción de manera caso por caso).
- Todos los proyectos deben cumplir con todos los códigos y requisitos federales, estatales y locales aplicables.

A. Objetivos Nacionales

Todos los programas de CDBG-DR deben cumplir con un Objetivo Nacional. Todas las actividades de viviendas para el programa deben cumplir los Objetivos Nacionales de Ingresos Bajos a Moderados (LMI) o Necesidad Urgente (UN), definidos en este documento. El Objetivo Nacional de necesidad urgente (UN) se utilizará cuando se preste servicio a grupos familiares con ingresos superiores al 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI) identificado en la Sección 3: Criterios de priorización en este documento, si los fondos están disponibles después de que todos los grupos familiares LMI elegibles hayan sido atendidos.

B. Actividades Elegibles

Las siguientes actividades de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCD)² que son elegibles para la ayuda de CDBG-DR bajo el Programa:

- Demolición y Preparación del Sitio
- Rehabilitación
- Reconstrucción de edificios (incluyendo viviendas)

C. Actividades Inelegibles

Las siguiente actividades son *inelegibles* y los fondos de subvención de CDBG-DR *no pueden* utilizarse en ninguna porción en:

- Pagos de hipoteca
- Pagos de préstamos para viviendas/negocios de SBA
- Fondos para estructuras independientes, como garajes, cobertizos o unidades de vivienda suplementarias
- Fondos de partes o de una propiedad completa designada como unidad rentada
- Fondos para viviendas secundarias
- Pagos de remuneración
- Rehabilitación o reconstrucción parcial o incompleta de propiedades
- Reparación o reemplazo de bienes personales o contenido de edificio
- Reparación o reemplazo de artículos de lujo o no críticos, como piscinas y sistema de seguridad
- Paquetes de jardinería fuera del código local
- Terrazas, patios o porches cubiertos o cerrados adicionales que excedan los requisitos de entrada y salida
- Actividades de reconstrucción o rehabilitación para propietarios de vivienda que no cumplan con la orden de suspensión de obra por revisión ambiental requerida descrita en la Sección 7 de este documento.
- Actividades de reconstrucción o rehabilitación para propietarios de vivienda en la Solución 2 que viven en su vivienda parcialmente reconstruida sin un Certificado de Ocupación emitido por su departamento de construcción local.
- Cualquier actividad que no cumpla con las leyes o reglamentos locales, estatales y federales.

Además, la ayuda de CDBG-DR no está disponible para los propietarios cuya vivienda se encontraba en una zona en peligro de inundación, recibió previamente ayuda federal por desastre de inundación y no pudo mantener el seguro contra inundaciones requerido.

² (HCD Sección 105(a)(4)).

Section 3: Criterios de Priorización

Se da prioridad a los propietarios de vivienda según la ubicación de la propiedad dentro de las áreas más afectadas y con dificultades designadas por HUD, los ingresos del grupo familiar y el nivel de daño. Se espera que haya más propietarios de vivienda elegibles que puedan ser atendidos con los fondos disponibles y debe ofrecerse primero concesión de subvención a los grupos familiares con ingresos bajos a moderados.

3.1 Niveles de Priorización

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

- El 70% de la asignación global de fondos de CDBG-DR debe beneficiar a las poblaciones LMI.
- El 80% de los fondos de CDBG-DR debe invertirse en las áreas más afectadas y con dificultades designadas por HUD: Condado de Butte, Condado de Lake, Condado de Los Angeles, Condado de Shasta, Condado de Sonoma, Condado de Ventura y códigos postales 95470 en el Condado de Mendocino, 94558 en el Condado de Napa, 93108 en el Condado de Santa Barbara y 95901 en el Condado de Yuba.

Utilizando sus propias metodologías, HUD identificó las áreas más afectadas y con dificultades (MID) a partir de los desastres DR-4344 y DR-4353 para incluir siete áreas: Condados de Sonoma y Ventura, y cinco códigos postales (93108, 94558, 95422, 95470 y 95901). Para los desastres DR-4382 y DR-4407, los condados de Butte, Lake, Shasta y Los Angeles se identifican como MID.

HUD exige que un mínimo del 80% de todos los fondos se destine a estas áreas MID. Una vez que se haya concedido el 80% de los fondos en las áreas más afectadas y con dificultades, podrán ser elegibles para la ayuda todos los condados incluidos en DR-4344, DR-4353, DR-4382 y DR-4407:

Dentro de cada Nivel, tienen prioridad los Solicitantes con un miembro del grupo familiar discapacitado o con necesidades funcionales o de acceso. Además, dentro de cada nivel, se dará prioridad a las viviendas sin Certificado de Ocupación, Certificado de Ocupación temporal o permiso de uso temporal en su vivienda permanente afectada por el desastre.

A continuación se describen los ocho (8) niveles de priorización:

Nivel 1

- La propiedad está ubicada geográficamente dentro del área más afectada y con dificultades
- Grupos familiares con ingresos bajos a moderados
- La propiedad sufrió daños cuantiosos o graves

Nivel 2

- La propiedad está ubicada en un área incluida en una Declaración Federal de Desastre, pero no está dentro del área más afectada y con dificultades
- Grupos familiares con ingresos bajos a moderados
- La propiedad sufrió daños cuantiosos o graves

Nivel 3

- La propiedad está ubicada geográficamente dentro del área más afectada y con dificultades
- Grupos familiares con ingresos bajos a moderados
- La propiedad no sufrió daños cuantiosos o graves

Nivel 4

- La propiedad está ubicada en un área incluida en una Declaración Federal de Desastre, pero no está dentro del área más afectada y con dificultades
- Grupos familiares con ingresos bajos a moderados
- La propiedad no sufrió daños cuantiosos o graves

Nivel 5

- La propiedad está ubicada geográficamente dentro del área más afectada y con dificultades
- Todos los niveles de ingresos del grupo familiar, que los excluye de ingresos bajos a moderados (non-LMI)
- La propiedad sufrió daños cuantiosos o graves

Nivel 6

- La propiedad está ubicada en un área incluida en una Declaración Federal de Desastre, pero no está dentro del área más afectada y con dificultades
- Todos los niveles de ingresos del grupo familiar, que los excluye de ingresos bajos a moderados (non-LMI)
- La propiedad sufrió daños cuantiosos o graves

Nivel 7

- La propiedad está ubicada geográficamente dentro del área más afectada y con dificultades
- Todos los niveles de ingresos del grupo familiar, que los excluye de ingresos bajos a moderados (non-LMI)
- La propiedad no sufrió daños cuantiosos o graves

Nivel 8

- La propiedad está ubicada en un área incluida en una Declaración Federal de Desastre, pero no está dentro del área más afectada y con dificultades
- Todos los niveles de ingresos del grupo familiar, que los excluye de ingresos bajos a moderados (non-LMI)
- La propiedad no sufrió daños cuantiosos o graves

La Tabla a continuación resume los ocho (8) niveles de priorización descritos anteriormente:

Niveles de priorización de los solicitantes	Geografía		Ingresos del grupo familiar del propietario ocupante de la vivienda		Propiedad dañada por DR-4344, DR-4353, DR-4382, o DR-4407
	Solo condados y códigos postales más afectados	Todas las áreas que se incluyeron en una declaración federal de desastre	Solo LMI	Todos los ingresos	Daño mayor o grave
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	

Section 4: Criterios de Elegibilidad de los Solicitantes

4.1 Requisitos Básicos de Elegibilidad de los Solicitantes

A continuación se enumeran los requisitos límite que debe cumplir un Solicitante para poder participar en el Programa y recibir ayuda. La elegibilidad no garantiza ninguna ayuda.

Los solicitantes deben cumplir mediante documentación legal TODOS los siguientes criterios límite para el Programa:

- **Elegibilidad para Beneficios Públicos:** El Solicitante debe ser ciudadano estadounidense o extranjero que cumplen los requisitos para recibir beneficios públicos federales según se detalla en la Ley de Conciliación de Oportunidades Laborales y Responsabilidad Personal de 1996.
- **Propiedad y Ocupación:** El Solicitante debe haber sido propietario de la vivienda dañada y haberla ocupado como residencia principal en el momento de producirse el desastre calificado (las viviendas secundarias, viviendas de vacaciones y propiedades en renta no son elegibles para la ayuda del Programa).
 - El solicitante debe estar al día con los impuestos de la propiedad o tener un plan de pago aprobado o una exención de impuestos.
 - El Solicitante o Solicitantes deben tener autoridad legal para llenar una solicitud, proporcionar certificaciones y aceptar el Reconocimiento de Concesión de Subvención. **Si uno o más de los actuales propietarios de la propiedad no dan su consentimiento para llenar una solicitud, el Programa no podrá proporcionar ayuda para esta propiedad.**
 - El Solicitante debe permitir el acceso a la propiedad dañada a todo el equipo necesario del Programa.
- **Niveles de Ingresos:** El Solicitante debe cumplir los requisitos de ingresos del grupo familiar para el Nivel de Priorización al que el Programa está ayudando actualmente.

4.2 Documentos Requeridos

Todos los miembros del grupo familiar que reúnan los requisitos para el programa en función de los criterios límite deberán presentar la siguiente documentación:

- Documento de Identidad con Fotografía: Licencia de conducir, Documento de identidad emitido por el gobierno o Pasaporte para todos los Solicitantes y Cosolicitantes.
- Prueba de Ingresos: Declaración de la renta IRS 1040 más reciente y recibos de pago y/o declaraciones de beneficios (seguridad social, discapacidad, jubilación, pensión, etc.) de los 2 últimos meses. El Programa se reserva el derecho, según su criterio exclusivo, de exigir documentación adicional para corroborar las determinaciones de LMI. Esto incluye solicitudes de cero ingresos. No presentar la declaración de impuestos no es prueba suficiente de cero ingresos, ya que los

propietarios deben pagar los impuestos de la propiedad y los costos generales de vida. Consulte la Sección 4.5 de este documento para los requisitos de verificación de ingresos adicionales.

- Comprobante de pertenencia: factura de impuestos de la propiedad, escritura, título de propiedad, declaración jurada/sucesión por orden judicial, financiamiento de ayuda Individual (IA) de FEMA, aprobación de préstamo de SBA para víctimas de desastres o declaración de hipoteca reciente.
- Prueba de Residencia Principal: exención de impuestos de propiedad del propietario de la residencia principal, cartas de aprobación de SBA o FEMA, declaraciones de impuestos IRS 1040 presentadas del año del desastre o tarjeta de registro de votante con fecha anterior al incendio y declaración jurada firmada.
- Ayuda recibida por desastre: carta de concesión de FEMA, carta de concesión de SBA, resumen de reclamación al seguro y/o prueba de cualquier otro fondo que pueda haberse concedido/utilizado para la rehabilitación o reconstrucción de la vivienda.
- Prueba Impuestos de Propiedad al Día: factura pagada de Impuestos de Propiedad. El Solicitante debe proporcionar evidencia de que los impuestos de la propiedad están al día, que tiene un plan de pago aprobado o que califica para una exención según las leyes vigentes. El Solicitante debe probar que ha pagado los impuestos de propiedad o que se cumple una de las siguientes alternativas:
 - El propietario cumplió los requisitos para obtener un aplazamiento del pago de impuestos, como lo permite el código fiscal local, y lo obtuvo;
 - El propietario cumplió los requisitos y obtuvo una exención fiscal según el código fiscal local; o
 - El Solicitante suscribió un plan de pagos con la autoridad tributaria correspondiente.

El Programa se reserva el derecho, según su criterio exclusivo, de solicitar documentación adicional para determinar la elegibilidad de un Solicitante o para confirmar el cumplimiento de los requisitos del Programa.

4.3 Pertenencia

A. Requisitos de Pertenencia

El Solicitante debe haber sido el propietario de la propiedad al momento del evento calificado. El Programa establece la pertenencia cotejando el nombre del propietario que figura en la solicitud con los registros de impuestos de la propiedad en el momento del desastre.

El Solicitante debe ser el propietario actual de la propiedad. El Programa establece la pertenencia actual cotejando el nombre del propietario que figura en la solicitud con los registros actuales de impuestos de propiedad.

Si no se puede obtener la coincidencia entre los nombres que figuran en la solicitud y los nombres en los registros de impuestos de propiedad, el Programa exige la siguiente documentación para satisfacer el requisito de elegibilidad por pertenencia:

- Registros de impuestos de propiedad, que muestran que el Solicitante era el propietario de la propiedad en el momento del desastre y cotejados con el registro de impuestos disponible más reciente que muestra que al solicitante le pertenece actualmente la propiedad.
- Escrituras u otros documentos legales para ser revisados de manera caso por caso.
- Búsquedas de títulos realizadas por el Programa.

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

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

El Programa se reserva el derecho, según su criterio exclusivo, de exigir al Solicitante que proporcione documentación adicional en cualquier momento durante el proceso de aplicación. Los documentos adicionales relacionados con la pertenencia de tipos de estructuras tanto de Vivienda Construida en sitio (Stick-Built), casas móviles, como de MHU, se revisan caso por caso y en conjunto con las determinaciones de tamaño y tipo de unidad.

En el caso de las propiedades en fideicomiso, la elegibilidad de la propiedad se verifica revisando el documento de fideicomiso aplicable registrado en los registros de traspasos del condado en el que se encuentra la propiedad dañada.

B. Circunstancias Especiales Relacionadas con el Tipo de Propiedad

I. Viviendas construidas en sitio en terreno arrendado

Los Solicitantes de viviendas construidas en sitio en terreno arrendado deben demostrar con documentos que: eran los propietarios de la estructura al momento del desastre, que eran responsables de la reparación de la vivienda y que disponen de un contrato de arrendamiento válido con una vigencia suficiente para cubrir la duración del proyecto y el periodo de monitoreo de 24 meses. El Solicitante debe demostrar que cumple estos criterios proporcionando los siguientes documentos:

- Registros de impuestos de propiedad que demuestren que el Solicitante era propietario de la estructura en el momento del desastre;
- Contrato de arrendamiento firmado del terreno en el que conste que el Solicitante es el propietario de la estructura y el responsable de las reparaciones de la estructura dañada, y
- Póliza de seguro de la vivienda dañada en la que aparezca el Solicitante como asegurado.

II. Casas móviles o MHU en terreno arrendado

Los Solicitantes con casas móviles o MHU en terreno arrendado deben presentar documentos que demuestren que eran propietarios de la estructura y que tenían un

contrato de arrendamiento válido sobre el terreno en el momento del evento calificado. El Solicitante debe demostrar que cumple estos criterios proporcionando uno (1) de los siguientes documentos:

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

La documentación adicional relacionada con la pertenencia de las MHU podrá solicitarse de manera caso por caso.

III. Fideicomiso

Si el título de propiedad está en un Fideicomiso, el Fideicomiso debe ser Cosolicitante en la Solicitud.

Al menos un fideicomitente u otorgante del fideicomiso debe haber ocupado la propiedad dañada como residencia principal en el momento del desastre. En el caso de un fideicomiso irrevocable, el fideicomisario o beneficiario actual debe haber ocupado la propiedad dañada como residencia principal en el momento del desastre.

Los siguientes documentos son necesarios para confirmar la pertenencia:

1. Copia del contrato de fideicomiso completo y de todas las modificaciones que muestra el nombre del fideicomiso, número de identificación (TIN, EIN o SSN), fecha de creación y modificación del fideicomiso, los nombres de todos los fideicomitentes/otorgantes y los nombres de todos los fideicomisarios.

IV. Ejecución Hipotecaria

Los Solicitantes cuyas viviendas estén en proceso de ejecución hipotecaria o hayan sido embargadas desde el desastre no son elegibles para el Programa.

V. Incumplimiento de los reglamentos de FEMA

La Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994 (NFIRA), Ley Pública 103-325 modificada, contiene determinadas disposiciones con respecto a la compra y mantenimiento de un seguro contra inundaciones para poder optar a las ayudas federales.

Los Solicitantes que recibieron ayuda Federal por desastre de inundación condicionada a la obtención de un seguro contra inundaciones según la ley Federal, pero que no obtuvieron ni mantuvieron el seguro, no son elegibles para la ayuda Federal para desastres bajo este programa.

VI. Fallecimiento de un Solicitante elegible

Cuando se notifique al Programa el fallecimiento de un Solicitante, HAPM trabajará con los herederos/sucesores/administradores de bienes, como sea aplicable, para completar una nueva revisión de la elegibilidad de la solicitud. A continuación se enumeran escenarios específicos.

En caso de que la muerte de un Solicitante elegible requiera que se detengan las obras de construcción, CM impermeabilizará inmediatamente la propiedad dañada de manera que proteja la propiedad, conservará cualquier trabajo parcialmente completado y evitará cualquier efecto adverso de la detención de las actividades de construcción.

Los sucesores del Solicitante deben presentar un certificado de defunción y proporcionar documentación que sustente la nueva titularidad de la propiedad dañada, por ejemplo: testamento, documentos testamentarios y/u órdenes judiciales para iniciar el nuevo proceso de revisión por elegibilidad.

Después de la muerte de un Solicitante, la solicitud se revisará de acuerdo con los siguientes escenarios específicos:

2. Fallecimiento después de la Solicitud y antes de la aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención: Si un propietario que ocupa la propiedad elegible fallece antes de la aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención, se anima a sus herederos, que eran ocupantes al momento del desastre y pueden demostrar la pertenencia actual, a que presenten su solicitud al Programa.
3. Fallecimiento después de aceptar el Reconocimiento del Monto de Concesión de Subvención:
4. Solución 1: Si un propietario que ocupa la propiedad falleciera después de la aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención, la construcción continuará mientras el Programa determina la pertenencia del sucesor y actualiza la Solicitud y el Reconocimiento de Concesión de Subvención agregando al sucesor o sucesores.
5. Solución 2: Si un propietario que ocupa la propiedad falleciera después de la aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención, la construcción solo continuará una vez que el Programa (1) determine la pertenencia del sucesor, (2) si el sucesor finalizará la construcción o no, y (3) el Programa actualice la Solicitud y el Reconocimiento de Concesión de Subvención agregando al sucesor o sucesores.

El Albacea o Administrador de los Bienes puede calificar para recibir fondos de subvención para completar la reconstrucción o rehabilitación de la vivienda dañada. No se exigirá ninguna prueba de ocupación adicional para la elegibilidad.

Todas las actividades de desembolso y construcción continuarán mientras el Programa verifica y/o completa lo siguiente:

- Recepción del certificado de defunción que confirme que el fallecimiento del Solicitante se produjo después de la aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención.
- Recibo de una orden judicial que proporcione el nombre del Albacea o Administrador de los Bienes aprobado del Solicitante fallecido.

- Modificar la solicitud existente para agregar el nombre del Albacea o Administrador de los Bienes como representante de la sucesión que luego aceptará el Reconocimiento de Concesión de Subvención para asumir todas las obligaciones y autorizar los derechos para los términos de la Solicitud, Certificaciones de Solicitud y el Reconocimiento de Concesión de Subvención.
6. Muerte después de finalizada la construcción: Si un propietario que ocupa la propiedad falleciera después de finalizada la construcción y antes de que concluya el periodo de monitoreo de 24 meses, consulte la Sección 11 en cuanto a monitoreo y cumplimiento.

VII. Solicitantes herederos

Los Solicitantes que hayan heredado una propiedad dañada por un desastre, pero que no eran los propietarios al momento del desastre, pueden ser elegibles para la ayuda del Programa si se cumplen TODAS las condiciones siguientes:

- El Solicitante heredó la propiedad de un familiar directo fallecido
- El familiar directo fallecido que cedió la propiedad al Solicitante también vivía en la casa como residencia principal (consulte la Sección 4.4 sobre las Normas de documentación de ocupación)
- El Solicitante ocupaba la vivienda como residencia principal en el momento del desastre (consulte la Sección 4.4 sobre las Normas de documentación de ocupación)
- El Solicitante proporciona una descripción escrita en la que detalla su relación con la propiedad, el historial de transacciones inmobiliarias y cualquier otra información relevante para cumplir los requisitos mencionados anteriormente.

4.4 Ocupación y Residencia Principal

A. Requisitos de Ocupación

El Solicitante debe haber ocupado la propiedad en el momento del desastre como residencia principal. Las residencias secundarias/de vacaciones y las propiedades en renta/inversión no son elegibles para las ayudas del Programa. Si el Programa determina que el Solicitante ya ha reconstruido una residencia principal después del desastre, entonces la propiedad dañada se considerará una residencia secundaria aunque el Solicitante la ocupara en el momento del desastre como residencia principal.

Para determinar si el Solicitante ocupaba la propiedad dañada como residencia principal, el Programa evalúa la solicitud en su conjunto; ningún documento puede considerarse determinante de la condición de residencia principal si la información presentada en otros documentos de solicitud o las circunstancias de la solicitud hacen referencia a más de una dirección o ubicación.

El Programa confirma la condición de residencia principal verificando las exenciones de impuestos de propiedad del Solicitante en el momento del desastre. Si los registros de

impuestos del momento del desastre han establecido la pertenencia a nombre del solicitante y muestran que el Condado ha concedido al Solicitante una exención de impuestos de propiedad de residencia principal, la propiedad se considera su residencia principal. El programa también puede aceptar la dirección que aparece en las declaraciones de impuestos federales presentadas por el Solicitante (formulario 1040 de IRS) del año del desastre para sustanciar la condición de residencia principal en la propiedad dañada. Finalmente, el programa puede aceptar una carta de aprobación de FEMA o SBA como prueba de residencia principal, ya que un Solicitante habría tenido que demostrar la residencia principal a FEMA o SBA, para hacerle elegible para el Programa también. La aprobación de FEMA o SBA no garantiza la elegibilidad final para este programa.

En ausencia de las exenciones de impuestos de propiedad del propietario de residencia principal, las cartas de aprobación de FEMA o SBA o las declaraciones de impuestos federales presentadas, el Solicitante puede proporcionar una declaración jurada por escrito para explicar y verificar la residencia principal.

La declaración jurada debe estar respaldada por uno o varios de los documentos que se enumeran a continuación (toda la documentación de ocupación debe ser anterior al momento del desastre).

El Programa, después de la revisión de la declaración jurada y los documentos de soporte, hace la determinación, según su criterio exclusivo, sobre la elegibilidad de residencia primaria basado en las circunstancias conocidas y la información disponible al momento de procesamiento de manera caso por caso.

A continuación se presenta la lista de documentación de soporte aceptable. En todos los casos, el nombre y la dirección incluidos en la documentación deben coincidir con el nombre y la dirección en la Solicitud y ser anteriores a la fecha del desastre.

- Registros de votante presentados junto con la licencia de conducir.
- Licencia de conducir válida en el momento del desastre en la que aparezca la dirección de la vivienda dañada, acompañada con una copia de un estado de cuenta bancaria o un estado de cuenta de tarjeta de crédito enviados a la dirección de la residencia dañada en el mes anterior al desastre o en el mes del desastre aplicable.
- Copia de la póliza de seguro del Solicitante que cubra el contenido o los bienes personales en la vivienda. La documentación debe confirmar que la cobertura del seguro estaba vigente al momento del desastre.
- Copia de la factura eléctrica, de servicio de agua, recogida de basura, alcantarillado, servicio de cable o del teléfono celular. La factura debe confirmar que el servicio se proporcionó en el mes precedente o en el mes del desastre aplicable. NOTA: servicios contingentes como las facturas del tanque de propano no se consideran facturas de servicios públicos y puede que no sirvan para establecer la ocupación.
- Carta proveniente de la empresa eléctrica, de servicio de agua, recogida de basura, alcantarillado, servicio de cable o del teléfono celular. La carta debe

confirmar que el servicio se proporcionó en el mes precedente o en el mes del desastre aplicable.

El Programa se reserva el derecho, según su criterio exclusivo, de exigir al Solicitante que proporcione documentación adicional en cualquier momento durante el proceso de aplicación.

El Programa, después de la revisión de los documentos de soporte de ocupación, hace la determinación sobre la elegibilidad de residencia primaria basado en las circunstancias conocidas y la información disponible al momento de procesamiento de manera caso por caso.

Se puede requerir que los solicitantes firmen una declaración jurada durante el proceso de aplicación de subvención, certificando que el Solicitante era el propietario ocupante de la residencia dañada.

B. Circunstancias Especiales Relacionadas con el Tipo de Ocupación

Las siguientes excepciones se aplican bajo circunstancias especiales relacionadas con la ocupación:

- Personal militar en servicio activo que sea propietario de una vivienda dañada por el desastre en un condado o código postal elegibles y fue asignado en servicio lejos de su vivienda en el momento del desastre es elegible para solicitar el Programa.
- Propietarios de vivienda incapacitados debido a una enfermedad que posean una vivienda dañada por el desastre en un condado o código postal elegibles y están o estaban incapacitados y por tanto imposibilitados de ocupar la vivienda dañada en el momento del evento de desastre son elegibles para solicitar el Programa. Si el propietario de vivienda está actualmente incapacitado y no puede manejar sus propios asuntos, la solicitud debe incluir los documentos legales de la persona designada para actuar en su nombre.
- Propietarios de Vivienda que posean una vivienda dañada por el desastre en un condado o código postal elegibles, que estaban encarcelados en el momento del desastre o en el momento de la solicitud son elegibles para solicitar el Programa. La vivienda dañada no podrá haber sido utilizada como propiedad en renta al momento del desastre ni que esté actualmente en uso como una propiedad en renta.

Otras circunstancias especiales relacionadas con la ocupación al momento del desastre se revisan de manera caso por caso y pueden estar sujetas a requisitos de documentación adicional según lo considere necesario el Programa, según su criterio exclusivo.

4.5 Ingresos

A. Propósito

El Programa establece estado de Ingresos Bajos a Moderados (LMI) utilizando la definición modificada de Ingreso Bruto Ajustado (AGI) (“AGI Modificado”) de cada persona al momento en que se proporciona la ayuda para la persona, familia o grupo familiar (como sea aplicable). La definición de AGI Modificado, revisada por HUD el 12 de octubre de 2022, permite al **Programa no contar los ingresos negativos reportados en la Parte 1 del Cronograma 1 en el Formulario 1040 (“Declaración de impuestos”) del Servicio de Impuestos Internos (IRS) para los ingresos anuales del grupo familiar del Solicitante. El Programa recalculará el AGI utilizando cero para los ingresos de la Parte 1, Cronograma 1.** El Programa recopila la información de ingresos de todos los Solicitantes y miembros del grupo familiar de 18 años de edad o más. La información se utiliza para determinar la elegibilidad y los requisitos relacionados con el seguimiento de gastos sobre las actividades que benefician a los grupos familiares de ingresos bajos a moderados, establecidos por HUD. El aumento de ingresos o activos derivados de la actividad de ayuda del Programa no debe tomarse en cuenta en el cálculo de los ingresos anuales estimados.

B. Cálculo de AGI y Proyección de Ingresos Anuales

Para determinar la elegibilidad por ingresos, el Programa calcula el Ingreso Bruto Ajustado (AGI) Modificado de la declaración de impuestos más reciente, proyecta los ingresos anuales de doce (12) meses utilizando uno o más de los documentos de Ingresos indicados a continuación para validar el cálculo del AGI Modificado y compara el cálculo del AGI Modificado validado con los límites de ingresos establecidos por HUD. Este utiliza los montos netos de ingresos de los documentos de origen para validar el AGI Modificado.

Todos los miembros del grupo familiar, si se requiere presentarlo, deben proporcionar una copia de su declaración de impuestos más reciente o la entrega de la transcripción de la declaración de impuestos al programa para calcular el AGI Modificado.

Puede haber situaciones en las que un miembro del grupo familiar no haya tenido la obligación de presentar una declaración, aún no la haya presentado, o haya presentado una extensión. Si algún miembro del grupo familiar no presentó la declaración de impuestos del año anterior, el Programa proyecta los ingresos anuales de doce (12) meses utilizando los ingresos brutos de uno o más de los documentos de ingresos indicados a continuación y compara esa proyección de ingresos con los límites de ingresos establecidos por HUD para verificar la elegibilidad por ingresos.

El Programa recopila uno o más de los siguientes documentos de soporte, según lo aplicable por miembro del grupo familiar, para proyectar los ingresos anuales del miembro del grupo familiar y validar el AGI Modificado calculado:

- Últimos dos meses de recibos de pago.
- Estados de ingresos más recientes de seguridad social.
- Estados de cuenta más recientes de desempleo.

- Miembros del Grupo Familiar con Empleo por Cuenta Propia:
 - Estados de Ganancias y Pérdidas del año anterior, y
 - Estados de Ganancias y Pérdidas del presente año.
- Estados de ingresos más recientes de pensiones.
- Los 1090s de cualquier monto de inversión y estados de cuenta de corretaje
- Estados de cuentas bancarias
- Declaración firmada por el empleador que verifique como mínimo:
 - Fecha de empleo,
 - Cargo actual,
 - Salarios y frecuencia de pago,
 - Nombre y título del empleador, y
 - Número telefónico del empleador.

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

Si la proyección de ingresos anuales derivada de la documentación de soporte anterior es considerablemente diferente del AGI Modificado calculado del Formulario 1040 del IRS, el Solicitante debe explicar la discrepancia y el Programa puede recalcular las estimaciones de la proyección de ingresos.

El Programa considerará cualquier ingreso asociado con un negocio (es decir: propiedad de un negocio sin fines de lucro o negocio comercial) como ingreso personal y lo incluirá en la proyección de ingresos.

Además, los Solicitantes deben llenar y enviar el Formulario de Certificación de Ingresos del Grupo Familiar del Programa. El formulario tiene vigencia de un año a partir de la fecha en que el solicitante lo firma, y debe actualizar y firmar un nuevo formulario después de un año. También se exigirá un nuevo Formulario de Certificación de Ingresos del Grupo Familiar si hay cambios en la determinación de ingresos del Solicitante antes de la Concesión de Subvención.

La elegibilidad por ingresos es verificada al momento de la solicitud de elegibilidad para el Programa y es válida durante doce (12) meses a partir de esa fecha. Si el Solicitante no recibe ni acepta su Reconocimiento de Concesión de Subvención en el transcurso de doce (12) meses desde la fecha de verificación de elegibilidad por ingresos, el Programa debe recalcular los ingresos del grupo familiar. Los documentos de ingresos utilizados en la determinación de ingresos de un Solicitante no pueden tener más de un año a partir de la fecha de la determinación.

Los Solicitantes que declaren condición de cero ingresos deben completar la sección de certificación de cero ingresos del Formulario de Certificación de Ingresos del Grupo Familiar y proporcionar una descripción de ingresos tal como la descrita en la subsección C a continuación. El Programa puede solicitar documentación adicional que explique cómo el Solicitante está pagando los costos de vida, es decir, pagos de

hipoteca, servicios públicos y/o impuestos de la propiedad.

Si el Solicitante espera recibir ingresos de nuevas fuentes no detalladas en la declaración de impuestos más reciente, también debe informarlos.

Si un miembro de la familia está proporcionando ayuda financiera al Solicitante, se requiere una Verificación de Contribuciones Recurrentes de Efectivo firmada y la documentación de soporte de las contribuciones recurrentes.

C. Descripción de Ingresos

Para asegurarse de que un Solicitante pueda cumplir las responsabilidades de propiedad de la vivienda, el Programa exigirá al Solicitante enviar una descripción de ingresos al declarar cero ingresos que detalle:

1. Cómo el Solicitante satisfará sus gastos de vida (tanto actualmente como después de que su vivienda sea reconstruida)
2. Explicar cualquier discrepancia en la documentación de ingresos

HCD se reserva el derecho de solicitar documentación adicional para resolver cualquier inconsistencia o probar cualquier declaración hecha en la descripción de ingresos.

Si un Solicitante se niega a presentar la descripción de ingresos o no puede corroborarla a satisfacción del Programa, el Solicitante pasará al estado de Retención por Revisión Especial.

D. Determinación de Ingresos

Después de recibir todos los documentos requeridos, el Programa hará una determinación final de ingresos que se registrará en eGrants. Para ser reconocido como de grupo familiar de Ingresos Bajos a Moderados (LMI), el AGI modificado de un grupo familiar no puede exceder el 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI), ajustado según el tamaño de la familia para el condado en el que se encuentra su residencia principal.

Los límites de ingresos establecidos por HUD se publican en su sitio web que se encuentra en el siguiente enlace: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

Actualmente, el Programa OOR no está ayudando a los solicitantes que no tienen LMI. Si se determina que un Solicitante no tiene LMI después de su determinación final de ingresos, el Solicitante será pasado al Estado de Retención por Revisión Especial (SRHS). Se puede eliminar una solicitud en SRHS si el programa abre solicitudes al “Niveles de Priorización aplicable” o condición similar en una fecha posterior.

Section 5: Criterios de Elegibilidad de Propiedad

5.1 Requisitos Básicos de Elegibilidad de la Propiedad

A continuación se enumeran los requisitos límite que debe cumplir una propiedad para poder participar en el Programa y recibir ayuda. La elegibilidad no garantiza ninguna ayuda.

Las propiedades deben cumplir mediante documentación legal TODOS los siguientes criterios límite para el Programa:

- **Vínculo con el Desastre:** El daño a la propiedad fue resultado del evento calificado.
- **Ubicación:** La ubicación de la propiedad dañada está dentro de un área afectada por un desastre elegible declarado por el gobierno federal.
- **Tipo de estructura:** La propiedad debe ser una vivienda unifamiliar con título completo y sustancialmente conforme (con la zonificación y ordenanzas vigentes) sobre una base permanente o fijada a una placa permanente (placa alquilada o propia), como una Vivienda Construida en sitio, modular, casa móvil o MHU (es decir, no un condominio, unidad de vivienda bifamiliar, unidad de vivienda cuádruple u otra propiedad de varios propietarios). “Título completo” incluye un Certificado de ocupación permanente registrado en la ciudad o condado que se emitió y estaba vigente en el momento del desastre.
- **Criterios Adicionales Específicos de la Solución 2:**
 - Si el proyecto es una Reconstrucción, la estructura no es elegible para ayuda si se ha obtenido un COO. Los proyectos de rehabilitación pueden conservar su COO.
 - Si la estructura no tiene un COO, la estructura en construcción no puede ser ocupada.
 - El solicitante no puede reanudar las actividades de construcción hasta que se haya otorgado la autorización ambiental.
 - Todo el trabajo completado debe tener su permiso.

5.2 Vínculo con el desastre

Las propiedades elegibles deben haber sufrido daños como resultado directo de los desastres calificados en 2017 o 2018. El Programa debe verificar que: 1) Ocurrió un daño y se necesita reparación; y, 2) Ese daño estuvo relacionado con el desastre o desastres calificados. Las fuentes para verificar el impacto del desastre incluyen, entre otras, FEMA, SBA, datos de seguros privados y registros y/o inspecciones del condado. En caso de que la documentación no esté disponible, se acepta un informe de inspección de daños (junto con fotografías de los daños y una evaluación escrita de estos).

La información proporcionada por FEMA se utiliza para verificar los niveles de daños relacionados con el desastre. NOTA: la concesión de FEMA no garantiza la elegibilidad del Programa. Si se descubre información que contradice la concesión

de FEMA, el Programa se reserva el derecho de solicitar documentación adicional.

Los niveles de daños de FEMA incluyen:

- Mayor/Grave: \$8,000 o más de daños a bienes inmuebles inspeccionados por FEMA, causados por el desastre u otro siniestro; o
- Menor: Menos de \$8,000 en daños a bienes inmuebles inspeccionados por FEMA.

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

Los ejemplos de documentación de soporte incluyen, entre otros, los siguientes:

- Fotografías del interior y/o exterior de la unidad dañada relacionada con el desastre, con puntos de referencia que se puedan comparar con las fotografías de la inspección inicial de la vivienda
- Registros o datos de CAL FIRE
- Recibos de reparaciones completadas antes de la inspección inicial de la vivienda
- Documentación de reclamo de seguro
- Evaluación de daños de SBA

5.3 Ubicación

A. Condados afectados por los desastres

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 de 2017. Condados afectados: Butte, Lake, Mendocino, Napa, Nevada, Orange, Sonoma, Yuba
 - FEMA DR-4353 - Incendios forestales, avalanchas de lodo y escombros de diciembre de 2017. Condados afectados: Los Angeles, San Diego, Santa Barbara, Ventura
 - FEMA DR-4382 - Incendios forestales de julio de 2018. Condados afectados: Shasta y Lake
- FEMA DR-4407 - Incendios forestales de noviembre de 2018. Condados afectados: Butte, Los Angeles y Ventura.

B. Traslados de MHU

El Programa permite que las MHU se trasladen a sitios diferentes de la ubicación original en el momento del desastre. Los nuevos sitios deben estar ubicados dentro de los condados afectados de Butte, Lake, Mendocino, Napa, Nevada, Orange, Sonoma, Yuba, Los Angeles, San Diego, Santa Barbara, Shasta y Ventura. Los nuevos sitios también deben tener las conexiones de servicios y de aguas negras necesarias y cumplir con los requisitos de zonificación y permisos necesarios.

Los sitios a considerar dependen de las mismas revisiones ambientales detalladas para la rehabilitación de viviendas unifamiliares construidas en sitio. Los resultados de la revisión ambiental específica del sitio y los costos de rehabilitación ambiental necesarios podrían afectar el lapso y la elegibilidad específica del sitio para los traslados de MHU.

El nuevo sitio de MHU debe cumplir con los siguientes criterios para ser considerado elegible para los fondos del Programa:

- El sitio debe tener acometida eléctrica
 - Debe haber una conexión eléctrica registrada y con medidor en el sitio. La energía solar no es suficiente.
- Debe tener acceso a una fuente de agua (de pozo o municipal)
 - El pozo debe tener suficiente caudal para respaldar la estructura (el programa puede mejorar los pozos, pero corre el riesgo de aumentar el costo del proyecto)
- Tiene capacidad para conectar aguas negras (pozo séptico o municipal)
 - Si hay un pozo séptico, debe ser lo suficientemente grande como para respaldar la estructura
 - No se puede compartir un pozo séptico
- El sitio de la placa de la vivienda no puede estar en un área de riesgo de inundación
- La zonificación de parcelas debe permitir el uso de MHU
- La propiedad tiene, como mínimo, que ser adecuada para una casa de 60 pies que se entregará a través de la vía pública pavimentada
- La placa de la casa y el acceso a esta placa deben estar despejados, relativamente planos y no pueden requerir una preparación excesiva del sitio
- El cumplimiento del código de construcción debe ser claramente factible para el Solicitante/Programa

El programa determina la factibilidad en la inspección inicial. El programa se reserva el derecho de restringir la ubicación de la nueva unidad en la propiedad. Ya que el traslado a un nuevo sitio no es una reconstrucción, las revisiones ambientales llevarán más tiempo que una reconstrucción OOR estándar.

Debido a posibles problemas imprevistos que podrían surgir en el nuevo sitio, el Programa no puede garantizar que se puedan proporcionar fondos incluso si se cumplen todos los criterios anteriores.

C. Asociaciones de Propietarios de Viviendas

OOR no construirá viviendas personalizadas de solución 1 para cumplir con los requisitos de HOA (lo que significa que el Programa solo utilizará diseños del programa para las viviendas de solución 1). Para la solución 2, el programa no se desviará del uso de precios de elementos de línea de grado estándar de Xactimate para determinar las estimaciones de Trabajo en Sitio o Costo Estimado de Finalización. Hay reparaciones menores, como el color y moldura, que se pueden

modificar a pedido del solicitante, y las características de accesibilidad no son un problema, pero OOR no realizará cambios importantes en los planos de planta o fachadas originales para cumplir con las normas estéticas de HOA.

Si HOA requiere una casa o un tamaño de MHU más grandes que los que el Programa verificó previamente para un solicitante (basado en los registros del asesor fiscal, CoreLogic o NMLS) y esto daría como resultado un plano de planta de superficie cubierta o modelo de MHU de mayor tamaño de lo que eran elegibles anteriormente, entonces, el solicitante deberá aportar la diferencia de precio entre los modelos más grandes y los más pequeños en fondos de garantía para ser elegible para ese modelo (basado en la Matriz de Costos de Elegibilidad del Modelo). Esto se tratará en eGrants como una obligación adicional del propietario de vivienda, similar a cuando OOR exige que los solicitantes aporten fondos adicionales cuando se supera el límite de subvención.

5.4 Tipo de Estructura

A. Tipos de Estructuras Elegibles

Los tipos de estructuras elegibles incluyen viviendas unifamiliares debidamente permitidas y sustancialmente conformes (con la zonificación y ordenanzas legales), casas móviles y MHUs. El tipo de estructura se verifica durante el proceso de solicitud utilizando la jerarquía de documentos de la siguiente manera: información proporcionada por el solicitante, datos de FEMA, información de impuestos de propiedad, seguro de la propiedad, informe del título y cualquier documentación adicional del solicitante según la solicite el Programa.

B. Tipos de Estructuras no Elegibles

Los tipos de estructuras no elegibles incluyen condominios, estructuras independientes adicionales (adjuntas), casas de contenedor, vehículos recreativos, casas flotantes, casas rodantes y viviendas de varias unidades.

5.5 Política de Elegibilidad del Modelo

A. Proceso de Asignación de Planos de Planta

Determinación del Tamaño y Tipo de Unidad: al enviar la solicitud, CsM revisará la solicitud, los datos de FEMA, la factura de impuestos, los datos del seguro y de bienes raíces de terceros (como el informe de título completo, informes de gravámenes y/o los registros de bienes raíces) para el tipo de unidad y dormitorio/baño con determinación de pies cuadrados. Por ejemplo, cuando la solicitud coincide con el registro de FEMA para el tipo de estructura, el programa la se considera verificada. En caso de que el solicitante no tenga documentación de FEMA que muestre el tipo de estructura, se utilizará la factura de impuestos, etc. Si se identifica una discrepancia entre la documentación entonces cualquiera de los siguientes elementos también puede aplicarse para confirmar el tipo de unidad y dormitorio/baño con determinación de pies cuadrados: Informes de ParcelQuest, informes de daños del condado y documentación adicional del Solicitante según sea

necesario y solicitado por el Programa.

Para calcular una concesión de reconstrucción, CM proporciona a los solicitantes una lista de planos de planta mediante el Formulario de Selección de Planos de Planta. El formulario ofrecerá a los solicitantes solo los planos de planta para los que son elegibles, según la superficie cubierta acondicionada de su propiedad dañada, número actual de miembros del grupo familiar y las Normas de Ocupación de HUD, que se pueden encontrar en: <https://www.hud.gov/sites/documents/43503HSGH.PDF>.

Al determinar las opciones de planos de planta del Programa OOR, CM presenta al solicitante el modelo que más se aproxima a la superficie cubierta acondicionada de la propiedad dañada, lo que puede resultar en un modelo que tiene menos pies cuadrados que la propiedad dañada. En caso de que el tamaño del grupo familiar resulte en una violación de las normas de ocupación enumeradas en este documento, el solicitante será elegible para un plano de planta que no resulte en hacinamiento ni violación de las pautas para compartir dormitorios de HUD. Los modelos de planos de planta del programa se presentarán al solicitante durante la reunión de selección.

B. Normas de Ocupación

Se deben consultar las siguientes normas de ocupación (es decir, el número máximo de dormitorios) al determinar los planos de planta de reconstrucción elegibles de un solicitante.

- 1 Dormitorio (BR) para el jefe de grupo familiar y su cónyuge/pareja.
- 1 BR por cada dos niños menores de 12 años.³
- 1 BR por cada niño mayor de 12 años.¹
- 1 BR para un miembro multigeneracional u otros adultos.
 - Un grupo familiar multigeneracional es aquel que contiene tres o más generaciones de padres e hijos; por ejemplo, el jefe del grupo familiar, el hijo del jefe del grupo familiar (ya sea biológico, hijastro o hijo adoptado) y los nietos del jefe del grupo familiar. Un jefe del grupo familiar con un padre o suegro del jefe del grupo familiar y un hijo del jefe del grupo familiar también puede ser un grupo familiar multigeneracional.
- 1 BR para ayudantes residentes aprobados.

Generalmente, no se requieren más de dos personas para ocupar un dormitorio. Además, se considerarán las siguientes situaciones:

 - Los ayudantes residentes, los niños adoptados y los niños que están temporalmente ausentes debido a la ubicación en un hogar adoptivo también se cuentan al determinar el tamaño de la unidad contada.

³ Se deben contar todos los niños que se espera residan en la unidad (por ejemplo, niños no nacidos, niños en proceso de adopción, niños adoptados y niños que están sujetos a un acuerdo de custodia compartida y viven en la unidad al menos el 50% del tiempo.

- Los hijos adultos en servicio militar activo y los miembros de la familia en instituciones permanentemente no se incluyen en el recuento de dormitorios.

C. Excepciones a las Normas de Ocupación

Al determinar el tamaño apropiado de la unidad, el Programa OOR puede conceder una excepción a sus normas establecidas si se determina que la excepción está justificada por la edad, sexo, salud, discapacidad o relación de los miembros del grupo familiar u otras circunstancias personales. Las razones pueden incluir la necesidad de un dormitorio adicional debido a una discapacidad o condiciones de salud (por ejemplo, para equipo médico). Las excepciones a las normas de ocupación quedan a criterio exclusivo de HCD.

Section 6: Condiciones de Ayuda

6.1 Límite de Concesión Elegible

El límite máximo de concesión del Programa es de \$500,000 por residencia principal dañada, legalmente permitida y zonificada para los Solicitantes elegibles.

6.2 Rehabilitación vs. Reconstrucción/Reemplazo

Basándose en el ECR y las Revisiones Ambientales asociadas, se realiza un análisis para determinar si el tipo de ayuda que el Programa puede proporcionar es Rehabilitación o Reconstrucción (Reemplazo para MHUs).

A. Viviendas Construidas en Sitio

El Programa lleva a cabo un análisis de cada propiedad construida en sitio para determinar si es más rentable y factible rehabilitar o reconstruir la vivienda del solicitante. Cuando la vivienda fue quemada y demolida después del desastre y no hay estructura para rehabilitar, no se realizará ningún análisis ya que la reconstrucción es la única posibilidad. Las siguientes condiciones activarán la reconstrucción:

- El Costo Estimado de Rehabilitación excede los \$100,000.
- El hogar requiere elevación debido al cumplimiento de la planicie de inundación.
- La vivienda se considera sustancialmente dañada por la jurisdicción local.
- La rehabilitación de la vivienda supondría una mejora sustancial de la vivienda.
- La vivienda es considerada no apta para rehabilitación por el ingeniero del Programa.
- El ingeniero del Programa considera que no es seguro ingresar a la vivienda.
- La vivienda tiene reparaciones no permitidas completadas después del desastre.

Una vivienda reconstruida es una estructura nueva en el mismo sitio, que usa el mismo tipo de construcción que la estructura original (es decir, una vivienda construida en sitio reemplazada con una Vivienda Construida en sitio).

Para la Solución 1, el Programa sigue procesos internos de selección de contratistas para seleccionar el contratista para la construcción de la vivienda.

Para la Solución 2, el Programa requiere prueba de que los contratistas cumplen con todos los requisitos del programa, incluidos, entre otros, licencias de California, planos aprobados y permitidos por las autoridades locales correspondientes, prueba de que el trabajo completado en el proyecto cumple con los avances de retiro de construcción del 25% del Programa OOR, seguro, y no están excluidos de recibir fondos estatales o federales.

B. Casas móviles y Unidades de Vivienda Prefabricadas (MHUs)

Se considera la relación costo-eficacia en la rehabilitación de casas móviles y MHUs significativamente dañadas. Para ser considerado para la rehabilitación, el costo de Rehabilitación de la casa móvil o MHU debe ser de \$5,000 o menos según el Alcance

de Trabajo desarrollado por el Programa.

Además, para ser consideradas para rehabilitación, las MHUs deben ser un modelo de 2009 o más reciente.

Las casas móviles y MHUs con más de \$5,000 en daños o más antiguas que el modelo del año 2009 no se consideran para Rehabilitación, pero serán elegibles para Reemplazo.

La demolición, retiro y otras preparaciones del sitio, incluyendo cualquier componente de elevación requerido o reconstrucción de cimientos, se incluyen en el costo de reemplazar una casa móvil o MHU y se incluye en el monto de Concesión del Solicitante.

6.3 Duplicación de Beneficios

A. Resumen de DOB

La Ley de Manejo de Desastres y Ayuda de Emergencia de Robert T. Stafford (Ley Stafford) requiere que los beneficiarios de los fondos federales de recuperación ante desastres se aseguren de que ninguna “persona, empresa u otra entidad” recibirá ayuda duplicada.

Una duplicación se produce cuando una persona, grupo familiar, empresa u otra entidad recibe ayuda por desastre de múltiples fuentes para el mismo propósito de recuperación, y la ayuda total recibida para ese propósito es mayor que la necesidad total.

Los analistas de DOB realizarán el primer nivel de revisión de toda posible duplicación de beneficios (DOB) durante las determinaciones preliminares de elegibilidad. Como parte de esta revisión, el Analista de DOB evalúa todos los beneficios informados por el Solicitante durante el proceso de recopilación de solicitudes para verificar su precisión, se coordina con los proveedores de seguros privados y otras organizaciones para verificar los beneficios recibidos y realiza una búsqueda de fuentes de datos de terceros para identificar posible DOB que no haya sido informada por el Solicitante. El monto total de DOB recibido de un Solicitante afectará el monto de subvención del Programa del que disponible. El monto total de DOB se deduce del costo total de rehabilitación o reconstrucción, según lo determine el Alcance de Trabajo (SOW), lo que puede dejar un monto de financiamiento sin cubrir.

De acuerdo con la Ley Stafford, el Programa utilizará el siguiente marco de trabajo para garantizar que los fondos proporcionados por el Programa no se dupliquen:

1. Evaluar la necesidad total de ayuda del Solicitante antes de que se proporcione ayuda,
2. Identificar toda la ayuda recibida o disponible,
3. Excluir montos de ayuda no duplicados,
4. Identificar el Monto Total de DOB,
5. Determinar la concesión máxima elegible,
6. Determinar el límite del Programa (si es aplicable), y

7. Determinar un Concesión Final del Programa.

8. Vuelva a evaluar la necesidad insatisfecha si es necesario

El Programa llevará a cabo un análisis de duplicación de beneficios antes de una concesión realizada a un Solicitante. Si luego se determina o revela que el Solicitante recibió ayuda adicional o no reveló toda la ayuda recibida, la concesión se reducirá o modificará para dar cuenta de los fondos adicionales recibidos. Si el Solicitante deliberadamente no reveló toda la ayuda proporcionada, la concesión puede ser rescindida y el Solicitante considerado no elegible para el programa.

B. Proceso de DOB

El proceso de duplicación de beneficios implica un proceso de verificación de dos niveles:

I. Análisis de DOB:

La revisión inicial la completa el analista de DOB, que confirma que se obtienen y revisan todos los conjuntos de datos, incluido los del gobierno (FEMA, SBA), seguros privados, acuerdos legales relacionados con desastres y cualquier otro tipo de ayuda.

Si el analista de DOB no puede confirmar la ayuda total recibida, la solicitud se devolverá al gerente de casos para que la correspondencia del Solicitante solicite la documentación necesaria y las actualizaciones necesarias.

Una vez que el analista identifica toda la ayuda, se documenta el rechazo por parte del Solicitante de cualquier tipo de ayuda informado considerado por el programa como no duplicado y los hallazgos se registran dentro del sistema de registro con la documentación correspondiente cargada. Después de que el Analista de DOB haya confirmado la ayuda total recibida, el analista la envía al revisor de DOB.

II. Revisión de DOB:

La revisión secundaria la completa el revisor de DOB. Dentro de la revisión secundaria, el revisor de DOB deberá realizar una revisión de todos los tipos de ayuda. Además, el revisor de DOB es responsable de confirmar que toda la ayuda ha sido identificada y reflejada con precisión dentro del sistema de registro. Si el revisor de DOB descubre alguna discrepancia con la documentación de respaldo del analista o ayuda adicional, la solicitud se devuelve al analista de DOB para que la actualice. Si el revisor de DOB valida que toda la ayuda, la documentación y la información se ingresaron correctamente en el sistema de registro, la solicitud se marca como "Revisión completa" en eGrants. "Revisión Completa" significa la finalización del proceso de revisión de DOB.

C. Cálculo del Total de Ayuda: Fuentes de Fondos

La ayuda total incluye cualquier recurso relacionado con el desastre, como dinero en efectivo, liquidaciones de demandas, ingresos por seguro, subvenciones y préstamos subsidiados recibidos por o disponibles para un Solicitante, incluidas las concesiones bajo programas locales, estatales o federales, y de organizaciones benéficas privadas o sin fines de lucro para daños y Rehabilitación de la residencia principal. Como

mínimo, cada Solicitante incluirá una revisión de los siguientes tipos de ayuda:

I. FEMA

Es posible que los Solicitantes del programa hayan recibido ayuda Individual (IA) de FEMA para reparaciones en la vivienda. Si la ayuda recibida fue FEMA IA para reparaciones en la vivienda, el monto se considerará una DOB. FEMA IA será determinado y verificado por el Programa a través de la base de datos FEMA IA NEMIS. Si el Solicitante puede documentar que el monto de FEMA IA recibido fue para reparación en la vivienda, el programa utilizará 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 la propiedad dañada y el Número de Registro de FEMA.

II. SBA

La Administración de Pequeños Negocios proporciona préstamos de ayuda por desastre para reparaciones en la vivienda y se consideran una DOB para programas de reparación/reconstrucción financiados por el gobierno federal. Si el Solicitante ha ejecutado la documentación del préstamo con SBA y tiene control legal sobre los fondos del préstamo para reparaciones en la vivienda, este monto puede considerarse una DOB.

El monto total del préstamo de SBA disponible para el Solicitante para ayuda de reparación/reemplazo se incluirá en el cálculo de DOB a menos que se rechace o cancele la totalidad o una parte del préstamo. Esto es para permitir que los Solicitantes con préstamos o saldos abiertos de SBA los cierren y luego no incluyan ningún saldo en el futuro. Con frecuencia, un Solicitante puede haber aceptado un préstamo de SBA pero no lo usó o solo usó una parte que se adelantó con la esperanza de repararlo, pero luego se detuvo al darse cuenta de que el préstamo era insuficiente o el pago de la deuda se convirtió en una dificultad debido a los retrasos en la ayuda adicional. Es posible que los gerentes de casos deban ayudar a los Solicitantes a comunicarse con SBA para cerrar sus préstamos que permanecen abiertos. Un préstamo de SBA se considera disponible para el Solicitante cuando se acepta, lo que significa que el prestatario ha firmado un pagaré u otro documento de préstamo que le permite a la entidad crediticia adelantar los fondos del préstamo, y no ha sido cancelado posteriormente según lo dispuesto en 84 FR 28836 V.B.2.

III. Seguro

Todos los montos de liquidación de seguro de la propiedad por pérdida de viviendas se consideran una DOB. El seguro privado incluye, pero no limita a, coberturas de propietarios de vivienda, incendios, viento y granizo, Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP), Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC) y Gastos de Vida Adicionales (ALE).

Sin embargo, si los beneficios del seguro de propiedad se pagan en una suma global, el Solicitante debe proporcionar documentación que describa los beneficios recibidos por contenido y bienes personales, pérdida de edificios (garaje independiente) u otros gastos (gastos de vida permitidos), si es aplicable. Esta cantidad documentada se excluirá de los cálculos de DOB.

Se requiere que se presente al Programa una Declaración de Prueba de Pérdida con el detalle de partidas para determinar la ayuda duplicada. También se determina que la partida correspondiente al monto de la “depreciación recuperable permitida” en un reclamo de seguro se deduce como DOB, a menos que el propietario y la compañía de seguros presenten documentos de lo contrario.

Los ingresos por seguro tomados por una compañía hipotecaria como liquidación forzosa o liquidación de la hipoteca no cuentan como una duplicación de beneficios. Los solicitantes deben proporcionar documentación al Programa de que el pago de la hipoteca no fue voluntario.

Los ingresos por seguro serán determinados y verificados por el Programa comunicándose con la compañía de seguros y verificando los ingresos. Si el Programa no puede obtener una respuesta de la compañía de seguros en tres intentos para hacerlo, el Programa puede considerar usar el monto informado por el Solicitante, aunque toda otra documentación en el archivo debe respaldar el monto informado.

IV. Liquidaciones de demandas

Los fondos recibidos del acuerdo de PG&E Fire Victims Trust y del acuerdo de Southern California Edison no se consideran DOB para el Programa según HUD. Se evaluarán otros fondos de liquidación de demandas para la aplicabilidad de DOB a medida que haya más información disponible.

Los honorarios legales que pagó el solicitante para obtener con éxito los ingresos por seguro son compensaciones para el propietario y no se incluyen como parte de su DOB. Los propietarios deben proporcionar evidencia de pago y un documento de sentencia o acuerdo que demuestre el éxito del propietario en la acción legal. Todos los demás honorarios legales que un propietario de vivienda pueda haber pagado de cualquier producto de ayuda por desastre se deducen como parte de su DOB si los fondos de ayuda utilizados estaban destinados a la rehabilitación o reconstrucción de la residencia dañada.

V. Fondos de la Ley de Reforma de Recuperación de Desastres

La Ley de Reforma de Recuperación en Desastres (DRRA) autoriza a FEMA a proporcionar fondos de mitigación de peligros en áreas donde las Subvenciones de Ayuda para el Manejo de Incendios (FMAG) se otorgan como resultado de mitigación de desastres por incendios forestales o tormentas. Si los fondos se recibieron de FEMA para proporcionar fondos de subvención de mitigación de peligros a través de la DRRA, estos fondos se consideran una DOB.

VI. Otros fondos

Cualquier fondo recibido para el mismo propósito de subvención de fondos debe ser declarado por el Solicitante, contabilizado y evaluado por el Programa con respecto a DOB. Por ejemplo, los fondos proporcionados por una organización sin fines de lucro para ayudar a Solicitantes en la Rehabilitación o Reconstrucción de sus viviendas deben informarse en el proceso de solicitud y ser verificados por el Programa.

- Donaciones en Especie

Las Donaciones en Especie son contribuciones que no son monetarias, como donaciones de servicios profesionales, uso de equipo de construcción, o contribuciones de materiales de construcción, que el Solicitante pudo haber recibido para sus esfuerzos de recuperación y que sirven a las mismas necesidades que los Fondos del Programa. El valor de las donaciones en Especie calificadas no se cuenta como una cantidad duplicada, pero en cambio se puede descontar del monto de necesidad total del Solicitante debido a que esas donaciones disminuyen la necesidad insatisfecha del Solicitante que ingresa al programa. Las contribuciones de materiales o mano de obra para elementos no elegibles no se descontarán de la necesidad total del Solicitante.

VII. Disponibilidad de Recursos Incluidos en la Ayuda Total:

Los reglamentos federales requieren que el programa considere todos los fondos “disponibles” para los Solicitantes al calcular la ayuda, no solo los fondos recibidos. La Notificación de Registro Federal aplicable (84 FR 28836) establece que los fondos están “disponibles” para un Solicitante si ellos (1) los habrían recibido al comportarse de una forma razonable, en otras palabras, al realizar los mismos pasos prácticos para la recuperación de fondos que tomarían los sobrevivientes de desastres enfrentando la misma situación al no ser elegibles para recibir ayuda CDBG-DR, o (2) habrían recibido la ayuda y tienen su control legal. La ayuda disponible incluye ayuda razonable anticipada que se ha concedido y aceptado pero que todavía no se ha recibido. Se espera que los Solicitantes busquen cobertura de seguro u otra ayuda por la que tienen legalmente el derecho y se comporten de forma razonable al negociar los pagos a los que pueden tener derecho.

D. Cálculo del Total de Ayuda: Ayuda no Duplicativa y Compensaciones

No toda la ayuda recibida por un Solicitante se considera una duplicación de beneficios por Rehabilitación o Reconstrucción de viviendas. Por lo tanto, hay tipos de ayuda recibida por un Solicitante que no constituirá una duplicación de beneficios, denominados no duplicativos o compensaciones.

Fuentes No Consideradas Duplicativas:

- Activos personales: cheques o ahorros, excluyendo los ingresos por seguro y/o ayuda por desastres para reparaciones depositada en la cuenta del Solicitante.
- Cuentas de pensiones
- Tarjetas de crédito o líneas de crédito
- Préstamos Comerciales y/o Privados
- Viviendas temporales
- Montos de liquidación por compensación de Fire Victim Trust
- Fondos de Subvenciones en Bloque de Servicios Sociales (SSBG)
- Préstamos del Programa CalHome utilizados por Desastre Calificado en la

Ley de Reforma de Recuperación en Desastres de 2018 (DRRA)⁴ .

- Cualquier otra fuente considerada no duplicativa o para un propósito diferente como lo define el Programa

El Programa permitirá reducciones de totales de duplicación de beneficios si el Solicitante puede probar que el uso o control de los fondos cumplen ciertos criterios. De acuerdo con 84 FR 28336, el Programa puede excluir de los propósitos de duplicación de beneficios “ayuda que fue: proporcionada para un propósito diferente; proporcionada para el mismo propósito (actividad elegible), pero para un uso (costo) permitido diferente; no disponible para el Solicitante; un préstamo privado no garantizado por SBA; o cualquier otro activo o línea de crédito disponibles para el Solicitante”. 84 FR 28336 también establece que préstamos subsidiados cancelados o rechazados (préstamos diferentes de préstamos privados) no son una DOB. Cada una de estas categorías se describe con más detalle a continuación.

I. Fondos Proporcionados por un Propósito Diferente:

Cualquier ayuda proporcionada para un propósito diferente que la de una actividad elegible de CDBG-DR, o un propósito general, no especificado (por ejemplo, “ayuda/recuperación por desastre”) y no se utiliza para el mismo propósito, se debe excluir de la ayuda total al calcular la cantidad de DOB. El Registro Federal define tres categorías generales por las que los propietarios de vivienda generalmente reciben ayuda: (1) remplazo de vivienda; (2) ayuda para reparación; o (3) provisional (vivienda temporal), de modo que cualquier fondo recibido para propósitos diferentes de estos tres puede no ser considerado como DOB.

II. Fondos para el Mismo Propósito, pero para un Uso Diferente Permitido

Los fondos recibidos para el mismo propósito como fondos proporcionados bajo el Programa OOR, pero utilizados por el Solicitante para un costo diferente permitido pueden ser excluidos del cálculo de concesión final. En estas circunstancias, si el Solicitante puede presentar documentos de que los fondos recibidos fueron utilizados para un uso diferente pero elegible, entonces los fondos no son duplicativos. Formas de documentación elegibles pueden incluir, entre otras, recibos o facturas pagadas, demostrando que los fondos fueron gastados para un uso elegible diferente. El Programa revisará la documentación enviada en una manera caso por caso.

III. Fondos no Disponibles para el Solicitante

Fondos que no están disponibles para un Solicitante también pueden ser excluidos del cálculo de concesión final. Los fondos no están disponibles para la persona o entidad si la persona no tiene control legal de los fondos cuando son recibidos y utilizados para un propósito no duplicativo. Por ejemplo, si la hipoteca de un propietario de vivienda requiere que se aplique algún ingreso por seguro para reducir el saldo del préstamo,

⁴ Para Desastres Calificados de DRRA, FEMA notificó que un préstamo no es una duplicación de beneficios prohibida bajo la sección 312(b)(4)(C) de la Ley Stafford, como se modifica en la sección 1210 de DRRA, siempre que toda la ayuda Federal se utilice para una pérdida sufrida como resultado de un desastre mayor o emergencia.

entonces el titular del banco/hipoteca (no el propietario de vivienda) tiene control legal sobre esos fondos. Por lo tanto, el propietario de vivienda está legalmente obligado a utilizar los ingresos por seguro para ese propósito y no tiene una opción al utilizarlos para cualquier otro propósito, como Rehabilitación o Reconstrucción de la vivienda. Bajo estas circunstancias, los ingresos por seguro no se consideran duplicativos.

En cambio, si un propietario de vivienda afectado por desastre elige aplicar ingresos por seguro para reducir una hipoteca existente, o solicita que la entidad crediticia exija pago, los ingresos por seguro pueden ser considerados duplicativos y reducen el monto de ayuda por desastres disponible.

Sin embargo, si una hipoteca exige que los ingresos por seguro sean utilizados para la reparación de la propiedad, estos ingresos se deben considerar una ayuda para el mismo propósito que los fondos del Programa CDBG-DR OOR.

Un propietario de vivienda no debe poseer ayuda en efectivo para ser considerado en control legal de recibir beneficios para un propósito particular.

IV. Préstamos Privados

A diferencia de los préstamos de SBA (o cualquier otro préstamo subsidiado o programa federal de garantía de préstamo que proporcione ayuda después de un desastre mayor o emergencia), los préstamos privados no garantizados por SBA no es preciso considerarlos como ayuda duplicativa. Los préstamos privados son préstamos que no son proporcionados o garantizados por una entidad gubernamental y exigen al Solicitante pagar la cantidad total del préstamo bajo términos de préstamos comerciales típicos. Ya que los préstamos no se proporcionan bajo un programa gubernamental, no deben considerarse como posible ayuda duplicativa.

V. Otros Activos o Líneas de Crédito

Otros activos o líneas de crédito disponibles para un propietario de vivienda o dueño de negocio no necesitan incluirse en el cálculo de concesión. Esto incluye, entre otros, cheques o cuentas de ahorro, acciones, bonos, fondos mutuos, pensión o beneficios de pensiones, tarjetas de crédito, hipotecas o líneas de crédito y seguro de vida. Tome en cuenta que estos elementos pueden quedar a nombre de una persona o a nombre de un negocio.

VI. Préstamos Subsidiados Cancelados o Rechazados

Montos de préstamos rechazados son montos de préstamos que se aprobaron u ofrecieron por una entidad crediticia en respuesta a una solicitud de préstamo, pero fueron rechazados por el Solicitante, lo que quiere decir que el Solicitante nunca firmó los documentos de préstamo para recibir los fondos del préstamo. Los préstamos subsidiados rechazados no se incluyen en el cálculo de DOB. El Programa intentará verificar los montos de préstamo rechazados utilizando datos de terceros o a través de correspondencia de la entidad crediticia. Si el Programa no puede determinar si el solicitante acepto o no el préstamo, el préstamo todavía puede ser excluido del cálculo DOB si el Solicitante proporciona una certificación escrita declarando que el Solicitante no aceptó el préstamo subsidiado.

Préstamos cancelados son préstamos (o partes de préstamos) que fueron inicialmente

aceptados, pero por diferentes e razones, todo o parte del monto del préstamo no fue desembolsado y ya no está disponible para el Solicitante. El monto del préstamo cancelado es la cantidad que ya no está disponible. La cancelación del préstamo se puede deber a morosidad del deudor, acuerdo de ambas partes para cancelar la parte no desembolsada del préstamo, o vencimiento del plazo para el que el préstamo estaba disponible para desembolso. Para documentar que se canceló un préstamo subsidiado, el Solicitante debe proporcionar: una comunicación por escrito de la entidad crediticia confirmando que se canceló el préstamo y ya no está disponible para el Solicitante, o un acuerdo legalmente vinculante entre HCD y el Solicitante que indique que el período de disponibilidad del préstamo ha vencido y el Solicitante acepta no tomar acciones para restablecer el préstamo o retirar cualquier monto no desembolsado del préstamo.

NOTA: Solo el monto aceptado del préstamo cancelado será considerado una DOB.

VII. Trato de Préstamos Subsidiados por Enmiendas de DRRRA

La Ley de Reforma de Recuperación en Desastres (DRRA) de 2018 modificó el trato de préstamos subsidiados bajo la Ley Stafford para desastres declarados **entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2021**, de modo que cuando ciertas condiciones se cumplan, los préstamos ya no son una DOB.

Para préstamos subsidiados realizados en respuesta a Desastres Calificados por la DRRRA, montos de préstamo aceptados pero no desembolsados (por ejemplo, montos de préstamo de SBA aceptados pero no desembolsados) no se consideran una DOB.

Las enmiendas a la DRRRA también permiten que se les reembolsen a las personas algunos costos de actividades elegibles de CDBG-DR que fueron pagadas con préstamos subsidiados, si se puede probar que toda la ayuda federal se utilizó para una pérdida sufrida como resultado de un desastre mayor o emergencia. Si el préstamo subsidiado se utilizó para llevar a cabo una actividad elegible de CDBG-DR que fue destinado a una pérdida sufrida como resultado de un desastre mayor o emergencia, HUD considera el reembolso de costos elegibles pagados con ese préstamo que se usen para una pérdida sufrida como resultado de un desastre mayor o emergencia. Si un Solicitante cumple las condiciones de esta disposición, consulte la sección [V.B.2\(iii\) of 84 FR 28836](#) para ver una lista de condiciones que deben cumplir.

VIII. Retiro de Escombros

El Estado y socios locales han ayudado a muchos Solicitantes con el retiro de escombros. Esta ayuda es un costo que se factura al propietario de vivienda. Los ingresos por seguro recibidos específicamente por retiro de escombros no se cuentan como ayuda de duplicación de beneficios si el lote ya se ha despejado, como se determina en la inspección inicial.

E. Cálculo del Total de Ayuda: Actividades de Compensación/Usos Permitidos Relacionados con Desastres

En algunos casos, cuando un Solicitante puede demostrar que usaron fondos de ayuda por desastre para un uso diferente permitido, esto permitiría un ajuste o compensación

de DOB. Los Solicitantes deben proporcionar documentación de actividades permitidas para compensar una posible duplicación de beneficios:

- **No se Proporcionaron Recibos:** Si el Solicitante no puede proporcionar recibos como se solicita en esta política para demostrar otros usos permitidos de fondos ya recibidos relacionados con un desastre, la cantidad total de Rehabilitación de vivienda y/o ayuda de Reconstrucción previamente recibida se debe deducir del monto de los fondos para los que el Solicitante de otro modo sería elegible.
- **Se Proporcionados Recibos Parciales:** Si se proporcionaron recibos parciales por parte del Solicitante, documentando que solo una parte de la ayuda de Rehabilitación y/o Reconstrucción previamente recibida fue usada como se tenía previsto, el monto recibido no respaldado por recibos se debe deducir del monto de los fondos para los que el Solicitante de otro modo sería elegible.
- **Se Proporcionados Todos los Recibos:** Si el Solicitante proporciona recibos documentando que el monto total de ayuda de Rehabilitación y/o Reconstrucción previamente recibida se utilizó como estaba destinada y como se requiere en esta política para demostrar otros usos permitidos de fondos ya recibidos relacionados con un desastre, no se realiza ninguna deducción del monto de concesión para el que el Solicitante es elegible.

I. Ayuda para Vivienda Temporal

Usos permitidos incluyen costos de vivienda temporal como renta de vivienda, estadía en hotel, gastos relacionados con vehículos recreativos (RV) asociados con utilizarlos como vivienda y servicios públicos correspondientes como resultado del desplazamiento temporal de la residencial principal debido al desastre. El desplazamiento temporal elegible se da desde el momento del evento hasta la fecha de la carta de verificación. Los costos de evacuación no son elegibles para compensación de duplicación de beneficios.

Los gastos de vivienda temporal pueden compensar el posible monto de duplicación de beneficios. Cuando un propietario de vivienda recibe fondos del seguro como compensación por la pérdida de su vivienda como resultado de un desastre y esos fondos, cuando no se restringieron explícitamente por cobertura de seguro para uso de vivienda temporal, se utilizan para costos de vivienda temporal, (por ejemplo, comprar una casa rodante para vivir, allí mismo, hasta que su vivienda pueda reconstruirse) esos fondos no se cuentan como DOB ya que esos fondos son para un propósito diferente bajo los requisitos de duplicación de beneficios de HUD.

II. Gastos para Vivienda Temporal

Fondos del seguro, FEMA y otros beneficios que no sean de FEMA recibidos como suma global que no está detallada en una política o un informe de notificación de beneficios, y gastados por el Solicitante en gastos de vivienda temporal desde la fecha del desastre, que pueden ser documentados por el Programa, pueden ser deducidos del total de DOB. Si se proporciona suficiente documentación por esos gastos la DOB

se reducirá en esa cantidad.

Puede haber situaciones, debido a la falta de disponibilidad y acceso a vivienda, en las que los Solicitantes utilicen sus beneficios, incluyendo, entre otros, cobertura de seguro, fondos de reparación o remplazo de FEMA, u otros beneficios que no sean de FEMA en vivienda temporal. Bajo estas situaciones y con la documentación adecuada, el Programa OOR permitirá que esos gastos sean usados únicamente como compensación de DOB. Los Gastos de Compensación de Vivienda Temporal Elegibles pueden incluir, entre otros:

- Vehículo y/o Vehículo Recreativo (RV) no lujoso propio o (con límite de \$40,000 y se necesita recibo/factura de venta)
- Renta o Compra de Casa Rodante
- Renta de estacionamiento de RV o Casa Rodante
- Renta de Unidad de Vivienda
- Hotel o Rentas a Corto Plazo
- Servicios Relacionados con Vivienda Temporal
- Otros Arreglos de Vivienda Temporal con revisión de manera caso por caso

La documentación requerida para las compensaciones de vivienda temporal puede incluir, entre otros:

- Recibos o Título de Vehículo y/o Vehículo de Recreación no Lujoso (si es aplicable)
- Recibos de Renta o Compra de Casa Rodante, o Título, (si es aplicable)
- Recibos de Hotel o Renta a Corto Plazo
- Acuerdos de Arrendamiento o Renta de Unidad de Vivienda
- Prueba de Pago por Otros Arreglos de Vivienda Temporal que incluyen estados de cuenta bancarios o compras con tarjeta de crédito
- Gastos de Vivienda Temporal – Declaración Jurada de hasta 60 días de Comida y otros artículos personales son elegibles para compensación de DOB.

III. Costos de Reparación

Los Solicitantes pueden haber empezado la Rehabilitación o Reconstrucción de su vivienda dañada con los fondos recibidos del seguro, SBA y/o FEMA. Se utilizarán inspecciones realizadas por el Programa para determinar el valor de reparaciones finalizadas, que pueden ser utilizadas para compensar la DOB de un Solicitante. Además, cualquier gasto temporal de estabilización calificado que no pueda ser verificado por una estimación actual en el sitio se considerará de una manera caso por caso con prueba de documentación como recibos.

IV. Robo, Vandalismo o Fraude de Contratista

Si un Solicitante es víctima de robo, vandalismo o fraude del contratista, el monto pagado por los materiales, por el trabajo o al contratista pueden quedar excluidos de la duplicación de beneficios si están debidamente documentados. El Solicitante tendría que haber presentado una denuncia formal ante una autoridad gubernamental (por ejemplo, la Junta Estatal de Licencias de Contratistas de California, una agencia de protección al consumidor o departamento de policía) que establezca en detalle la causa y el monto del fraude en forma suficiente para que sea verificable y confirmado a través del seguimiento de la autoridades locales.

Los escenarios que pueden resultar en una reducción de DOB incluyen:

- Se pagó al contratista o a los trabajadores, pero no se realizó ningún trabajo.
- Se pagó al contratista o a los trabajadores, pero solo se realizó un trabajo parcial y el trabajo nunca se completó.
- Se pagó al contratista o a los trabajadores y realizaron el trabajo, pero es deficiente o de mala calidad y debe corregirse.
- El propietario de vivienda pagó al contratista o a los trabajadores por materiales que nunca fueron entregados a la vivienda, usados en la vivienda o desaparecieron del sitio de trabajo.
- El propietario de vivienda adquirió materiales que estaban en el lugar y fueron robados de la propiedad por un contratista, trabajadores u otras personas involucradas en el robo.
- Los materiales en el sitio de trabajo fueron vandalizados.
- Los materiales instalados (es decir, el trabajo terminado) fueron vandalizados.
- Los materiales instalados pueden haber sido robados de las viviendas.

Este procedimiento está destinado a ayudar a los propietarios de vivienda que hayan experimentado cualquiera de los escenarios descritos anteriormente o cualquier escenario similar que no se enumere, proporcionándoles ayuda relacionada con la pérdida de dinero que, de otro modo, se consideraría una duplicación de beneficios. El propietario de vivienda debe probar cualquier fraude del contratista, mano de obra deficiente, vandalismo o robo. Si se prueba, la duplicación de beneficios del propietario de vivienda puede reducirse y el programa puede proporcionar alcance para cubrir la finalización de las reparaciones de la vivienda del Solicitante.

Los Propietarios de Vivienda deberán demostrar que han presentado una denuncia formal ante las autoridades locales, la Junta de Licencias para Contratistas de California o el Fiscal General o que han presentado una acción civil en un tribunal de California. La intención de la política y procedimiento de fraude de contratistas es tener en cuenta todas las pruebas pertinentes que un propietario de vivienda puede proporcionar para tomar una determinación razonable de si se debe reducir el monto de la duplicación de beneficios. Es una totalidad de circunstancias las que apoyarán esta justificación.

La participación o indicación de un propietario de vivienda de que participará en un litigio relacionado con el fraude, mano de obra, vandalismo o robo no impide que el

Solicitante obtenga una reducción de la duplicación de beneficios. El Solicitante firmará 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 adelante relacionados exclusivamente con las reparaciones de la vivienda que el programa pueda proporcionar. Por lo tanto, la existencia de una demanda no es motivo para negar este análisis de reducción de DOB.

El primer paso en este proceso es que el programa recopile información básica del propietario de vivienda. Esta información se completará en la hoja de trabajo Ejemplo de Fraude del contratista/Robo/Vandalismo.

- Nombre del contratista o contratistas o trabajadores a los que se les pagaron los fondos
- Monto pagado a cada contratista o trabajador que supuestamente robó fondos, no completó el trabajo que se había pagado o completó un trabajo de mala calidad que debe volver a hacerse
- En caso de robo o vandalismo, la fecha en que ocurrió el robo o vandalismo de materiales/obra
- El nombre de cualquier departamento de policía, agencia reguladora o tribunal ante el cual se presentó una denuncia formal
- La fecha en que se presentó la denuncia formal y el número de asunto o caso del informe
- Breve descripción de los presuntos incidentes

Para demostrar fraude y/o robo o vandalismo de contratistas o constructores para considerar una reducción de duplicación de beneficios, el Solicitante debe proporcionar lo siguiente:

- Fraude de Contratista:
 - o Ya sea un contrato con un contratista para realizar reparaciones a la propiedad dañada o evidencia de pago o pagos realizados al contratista o constructor que demuestre el intento de reconstruir o rehabilitar la propiedad dañada, así como prueba de que la reconstrucción y/o rehabilitación no se completó.
 - La prueba de pago puede ser en forma de cheques cancelados, facturas pagadas o recibos pagados. También se pueden utilizar estados de cuenta bancaria o de tarjetas de crédito que contengan comprobantes de pago mediante cheques u otros medios de transferencia electrónica.
 - o Evidencia de que se presentó una denuncia formal contra el contratista o constructor acusado de prácticas fraudulentas ante las autoridades locales encargadas de hacer cumplir la ley correspondientes o una agencia reguladora estatal o un tribunal (denuncias civiles)
 - La denuncia debe haberse presentado en el transcurso de 1 año a

partir del descubrimiento de la actividad fraudulenta del contratista/constructor. El Solicitante debe proporcionar el número de caso o asunto o el número de informe y el nombre de la autoridad local o de la agencia reguladora ante la cual se presentó. Si se presentó una acción civil, el Solicitante debe proporcionar el nombre del tribunal donde se presentó la acción y el número de expediente del caso.

- Robo o Vandalismo:
 - o Prueba (es decir, recibos pagados, fotos, denuncia presentada) de que la propiedad de la vivienda dañada del Solicitante fue robada o vandalizada
 - También se requiere comprobante de pago, como un cheque cancelado, recibos, extractos bancarios o extractos de tarjetas de crédito.
 - o Evidencia de que se presentó una denuncia formal de robo o vandalismo ante las autoridades locales encargadas de hacer cumplir la ley correspondientes o una agencia reguladora estatal o un tribunal (demandas civiles).
 - También se espera que el Solicitante proporcione el número de caso o asunto o el número de informe y el nombre de la autoridad local o de la agencia reguladora ante la cual se presentó.

V. Pago Forzoso de Hipoteca (pago/liquidación involuntaria)

Si la compañía hipotecaria de un Solicitante realizó un pago forzoso sobre los ingresos por seguro, el monto del seguro pagado para cumplir con un pago forzoso no es una duplicación de beneficios. El Solicitante tendría que proporcionar el documento que acredite que la compañía hipotecaria no liberó los ingresos por seguro por el monto de la hipoteca pendiente.

VI. Honorarios Legales

Los honorarios legales que se pagaron para obtener con éxito los ingresos por seguro se acreditarán al Solicitante y no se deducirán como parte de la duplicación de beneficios del Solicitante. Los Solicitantes deberán proporcionar evidencia de pago.

VII. Declaración de Impuestos

Las declaraciones de impuestos relacionadas con pérdidas en la vivienda no afectan las asignaciones de ayuda financiera y no se consideran duplicación de beneficios. Los Solicitantes deben consultar a su asesor fiscal personal sobre cualquier asunto relacionado con los impuestos.

F. Reducción del Alcance de Trabajo para abordar la brecha por DOB

Si un Solicitante puede demostrar a través de la documentación que no puede cubrir su

obligación de DOB mediante el uso de fuentes no duplicativas, como préstamos comerciales o Calhome (como cartas de denegación de préstamos), el Programa OOR puede autorizar una reducción del Alcance de Trabajo para garantizar que los fondos de CDBG-DR solo se destinan a abordar la necesidad insatisfecha del Solicitante.

Una reducción del Alcance de Trabajo permite que el Programa seleccione elementos específicos en el SOW de un Solicitante para excluirlos del proyecto o permite que un solicitante seleccione un espacio ocupado más pequeño por completo. Los elementos que se excluyen o la superficie cubierta que se excluyó se considerarán la parte de la “necesidad total” del solicitante que ha sido satisfecha por la DOB del solicitante. El Programa considerará los elementos restantes en el SOW como “necesidad insatisfecha” que es elegible para la ayuda de CDBG-DR.

Reglas para la Reducción del SOW:

1. Solo los elementos enumerados a continuación pueden seleccionarse para su exclusión del SOW de un Solicitante. El Programa ha determinado que estos elementos tendrán el impacto más bajo aceptable en la calidad de la estructura después de la reconstrucción.
2. Todos los elementos marcados para la reducción del SOW deben registrarse en el SOW final del Solicitante con sus costos completos de partidas Xactimate resaltados.
3. Si un Solicitante selecciona un plano de planta más pequeño, la diferencia de costo entre el plano de planta más grande y el más pequeño, según se calcula comparando las listas de "Precio de Caja" de los modelos, debe registrarse en el Formulario de Selección de Propietario de Vivienda del Solicitante.
4. El Solicitante aún debe proporcionar fondos para la DOB si la reducción no es mayor que la ayuda por DOB del Solicitante.

Elementos permitidos para exclusión en el SOW:

- Garaje
- Rebajas en materiales de acabado (como puertas y rodapiés)
- Rebaja de Calzada (grava en lugar de pavimentada)

Proceso para solicitar Reducción en el SOW:

1. El solicitante notificará a su gerente de casos que no puede cubrir su obligación de DOB mediante el uso de fuentes no duplicativas a través del Formulario de Compromiso de DOB.
2. El gerente de casos recopila la documentación de soporte del Solicitante.

3. El gerente de casos le proporcionará al Solicitante un Formulario de Reducción del Alcance y trabajará con el solicitante para determinar qué tipo de reducción requiere y completar el formulario.
4. Enviar el formulario y los documentos de soporte al Gerente del Programa y al Gerente de Construcción.
5. El Gerente del Programa y el Gerente de Construcción aprobarán o denegarán el Formulario de Reducción del Alcance.

G. Reembolso de exceso por DOB

La Sección 312(b)(1) de la Ley Stafford requiere que los beneficiarios se aseguren de que los Solicitantes acuerden reembolsar toda la ayuda duplicativa a la agencia que proporciona esa ayuda Federal. Para abordar cualquier posible DOB, cada Solicitante también debe celebrar un acuerdo (acuerdo de subrogación o documento similar) con el beneficiario de CDBG-DR para reembolsar cualquier ayuda recibida posteriormente para el mismo propósito para el que se proporcionaron los fondos de CDBG-DR.

Cualquier ayuda que se determine que es duplicada debe deducirse del cálculo del Programa de la concesión total del Solicitante antes de la concesión del programa.

Si después de otorgada la concesión, se considera que el solicitante ha recibido ayuda sobre el monto total de la concesión (exceso por DOB), el solicitante recibirá una Notificación de Duplicación de Beneficios y deberá pagar al Programa de acuerdo con la política de recuperación (consulte la Sección 10.4).

A los Solicitantes que se consideren no elegibles por no resolver el exceso por DOB se les enviará por correo una carta de Determinación de Inelegibilidad. La carta de Determinación de Inelegibilidad notifica al Solicitante el motivo de la inelegibilidad y describe el proceso para apelar la decisión.

H. Muestra de Cálculo de DOB

Paso de Cálculo de DOB	Ejemplo dado
1. Identificar la Necesidad Total del Solicitante	\$250,000
2. Identificar la Ayuda Total	\$25,000 (FEMA) + \$75,000 (Seguro) = \$100,000 DOB total

<p>3. Identificar Montos no Duplicativos</p> <p><i>Ejemplos de Montos no Duplicativos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Montos utilizados para un propósito diferente, o el mismo propósito, uso permitido diferente</i> • <i>Salvos de préstamos subsidiados rechazados y cancelados</i> • <i>Montos de préstamos subsidiados que se usaron específicamente para una pérdida sufrida como resultado del desastre mayor o emergencia (según DRRA)</i> • <i>La ayuda recibida con el mismo propósito que la subvención de CDBG-DR puede compensarse con los gastos incurridos por el dueño de la propiedad si se trata de recibos, facturas, imágenes y otra documentación relevante que confirme los gastos.</i> 	<p>\$15,000 (Seguro para jardinería)</p> <p>+ \$25,000 (Seguro para los cimientos del edificio)</p> <p>= \$40,000 monto no duplicativo</p>
<p>4. Identificar el monto total de DOB (Línea 2 menos Línea 3)</p>	<p>\$60,000</p>
<p>5. Calcular la Concesión Máxima (Línea 1 menos Línea 4)</p>	<p>\$190,000</p>
<p>6. Límite de Concesión del Programa (si es aplicable)</p>	<p>\$500,000</p>
<p>7. Concesión Final</p> <p>(Monto en la línea 5, hasta el monto límite del programa en la línea 6. El monto de la concesión es el monto máximo del programa si el monto de la línea 5 es mayor que el monto de la línea 6.)</p>	<p>\$190,000</p>

6.4 Determinación y Cálculo de la Concesión

Los solicitantes pueden ser elegibles para Rehabilitación o Reconstrucción bajo la Solución 1 o la Solución 2. Cada concesión se calcula usando el Alcance de Trabajo restante, para el costo elegible de Rehabilitación o el costo elegible de Reconstrucción según lo determine el Programa y en base a los materiales de grado estándar calculados usando el software de estimación de la industria de la construcción nacional, menos el monto de DOB, sin exceder el límite máximo de subvención del Programa de \$500,000 por estructura dañada para los Solicitantes elegibles.

Por lo tanto, para calcular la concesión elegible total, el Programa utiliza el siguiente proceso:

Paso 1: El Programa determina la necesidad total de un Solicitante al realizar una revisión de elegibilidad de estructura y modelo, una inspección inicial del sitio para incluir WIP y revisar toda la documentación de daños del Solicitante, FEMA, SBA, informes de seguros y otras fuentes. Luego, el Programa desarrolla un SOW final para estimar el costo de rehabilitación o reconstrucción de la propiedad dañada en una estructura habitable (usando materiales estándar y prácticas de construcción).

Paso 2: El Programa calcula la ayuda total del Solicitante hasta la fecha sumando los fondos de fuentes como concesiones en efectivo, ingresos por seguro, subvenciones y préstamos recibidos o disponibles para cada Solicitante, incluidas concesiones 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 ayuda (es decir, programas estatales de ayuda por desastre) disponible para los Solicitantes. Para obtener más información sobre lo que califica como DOB, consulte la Sección 6.3.

Paso 3: El Programa determina, de acuerdo con la política, qué parte de la ayuda total se considera una exclusión no duplicativa de DOB. Las exclusiones no duplicativas son fondos que 1) se proporcionan para un propósito diferente, o 2) se proporcionan para el mismo propósito (actividad elegible), pero para un uso permitido diferente (costo). Para obtener más información sobre cómo se calcula la DOB, consulte la Sección 6.3. Para las propiedades de la Solución 2, el valor en dólares determinado por el Programa del WIP ya completado se considera una compensación de DOB total del Solicitante.

Paso 4: El Programa compara el monto de DOB con la necesidad total. Si la necesidad total es mayor que el monto de DOB, los fondos del Programa se aplican a la brecha hasta un límite de \$500,000 por estructura dañada para los Solicitantes elegibles de 2017 y 2018. Si el monto de DOB es mayor que la necesidad total, no se conceden fondos del programa.

Costos/Necesidad de Reparación Elegible: el programa determina una estimación de reparación o reconstrucción elegible utilizando la información de la inspección. El SOW se valora en función del costo de las reparaciones elegibles restantes utilizando Materiales de Construcción de Grado Estándar.

Cálculo de posible DOB: todos los fondos de DOB deben contabilizarse antes de que el propietario de vivienda reciba una concesión. Los propietarios de vivienda con una duplicación deben firmar una declaración jurada afirmando que tienen todos los fondos de DOB disponibles y deben depositarlos en una cuenta de garantía del Programa para usar durante la construcción.

Las verificaciones de DOB se completan antes de la determinación final de la concesión y se completarán nuevamente como parte de los esfuerzos continuos de cumplimiento después de la finalización de un proyecto.

6.5 Depósito de Garantía

Después de calcular la DOB y los montos de concesión, si todavía hay una brecha en los fondos necesarios para cubrir el SOW completo, los propietarios de vivienda son

responsables de proporcionar esos fondos antes de avanzar en el Programa.

La responsabilidad del propietario de vivienda se refiere al monto de los fondos que el Solicitante puede necesitar para contribuir al proyecto antes de recibir los fondos del Programa. Estos fondos se remiten al Programa y se colocan en una cuenta de garantía administrada por el Programa, según el cálculo de la concesión. Los fondos de la cuenta de garantía se desembolsan primero y, una vez que todos los fondos de la cuenta se han desembolsado por completo, se desembolsa los fondos de la subvención.

6.6 Requisito de Asesoramiento en Materia de Vivienda

Se requiere que los Solicitantes del Programa participen en el Programa de Asesoramiento en Materia de Vivienda ReCoverCA como condición para recibir una concesión. Los Solicitantes deben completar al menos una sesión de asesoramiento en materia de vivienda dirigida por una organización de asesoramiento en materia de vivienda financiada por el Programa. La sesión de asesoramiento en materia de vivienda debe completarse antes del Reconocimiento de Concesión de Subvención del Solicitante. Los Solicitantes pueden, con la aprobación del Programa, diferir el requisito de asesoramiento en materia de vivienda hasta después del Reconocimiento de Concesión de Subvención, pero deben completar al menos una sesión de asesoramiento en materia de vivienda antes de la finalización de la construcción. Todas las solicitudes de aplazamiento de asesoramiento en materia de vivienda deben hacerse por escrito utilizando un formulario proporcionado por el Programa.

6.7 Verificaciones antes de la Concesión

Los Solicitantes son responsables de proporcionar solicitudes verdaderas, exactas y llenas al Programa. Antes de hacer una concesión, el Programa es responsable de revisar cada archivo de Solicitante para verificar que toda la información esté completa, que el Solicitante es elegible y que todos los cálculos de beneficios se completan correctamente. El Programa realiza múltiples revisiones de elegibilidad y DOB a lo largo de los procesos de solicitud, aceptación de Concesión de Subvención y cumplimiento. Después de considerar nueva información y documentación durante estas revisiones, el Programa podrá realizar cambios en la determinación y el cálculo de la concesión. El Programa se reserva el derecho, según su criterio exclusivo, de exigir al Solicitante que proporcione documentación adicional en cualquier momento durante el proceso de aplicación.

6.8 Reconocimiento de Concesión

Después de recibir una solicitud llena (incluidos todos los documentos), determinar que el Solicitante es elegible, completar un SOW final y completar el cálculo de la concesión, el Programa pone a disposición el Reconocimiento de Concesión de Subvención para su revisión en eGrants. El Programa utiliza el proceso de Reconocimiento de Concesión para consultar con los Solicitantes, revisar y reafirmar que los Solicitantes entienden y certifican el cumplimiento de los requisitos del Programa y aceptan el Reconocimiento de Concesión de Subvención.

A su vez, el Reconocimiento de Concesión de Subvención proporciona al Solicitante información sobre su posible Concesión elegible, el cálculo de la concesión, SOW y el

proceso de apelaciones.

Los Solicitantes pueden aceptar su Concesión, solicitar una consulta o apelar la determinación siguiendo el proceso descrito en la Sección 10.

Antes de recibir los fondos de subvención federal en beneficio del Solicitante, el Solicitante o Solicitantes aceptan el Reconocimiento de Concesión y firman un acuerdo de garantía (si es aplicable) 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.

Carta de Concesión Cero

Si un Solicitante cumple todos los requisitos de elegibilidad pero ha recibido fondos de otras fuentes en más de la necesidad documentada, se emite una carta de concesión cero en la que se indica que el Solicitante cumplía los criterios de elegibilidad pero no calificaba para un Concesión.

En la carta se explica que la ayuda recibida anteriormente de otras fuentes supera el monto de la necesidad. Si el Solicitante no está de acuerdo con la decisión, puede presentar una apelación. En la carta se proporciona información sobre cómo presentar una apelación. Consulte la Sección 10 para obtener más información.

6.9 Suministros de Fondos

Los suministros de fondos se basan en el Tipo de Solución asignado al Solicitante. El Solicitante no recibe fondos directos en ninguna de las dos Soluciones.

Para la Solución 1: Rehabilitación y Reconstrucción Administrada por el Programa (inmediata), CM paga directamente a los contratistas de construcción de viviendas. El Programa reembolsa a CM las facturas aprobadas detallando en primer lugar los pagos con fondos de garantía (si es aplicable) y luego con los fondos del Programa.

Para la Solución 2: Rehabilitación y Reconstrucción Administradas por el Propietario de Vivienda, CM del Programa paga en primer lugar al contratista general del Solicitante con fondos de garantía (si están disponibles) y, luego, con fondos del Programa. Todos los pagos de la Solución 2 solo se autorizarán después de que CM haya finalizado una inspección completa de los avances de progreso y el Solicitante también haya firmado el trabajo completado.

6.10 Responsabilidades del Propietario de Vivienda

Al realizar una solicitud para el Programa, el propietario de vivienda se compromete a cumplir todos los requisitos del Programa, incluida la Orden de Suspensión de Obra por Revisión Ambiental (consulte la Sección 7.3 Orden de Suspensión de Obra por Revisión Ambiental), las Certificaciones de la Solicitud, el Reconocimiento de Concesión de Subvención, las Restricciones de Escritura, el Acuerdo de Subrogación y todos los demás documentos legales realizados. El Programa se reserva el derecho, según su criterio exclusivo, de exigir al Solicitante que proporcione documentación adicional en cualquier momento durante el proceso de aplicación.

Además, el Programa, según su criterio exclusivo, tiene la autoridad para denegar cualquier solicitud si el Solicitante, o cualquier parte asociada con el Solicitante, se

vuelve verbal o físicamente abusivo o amenazante de cualquier manera, ya sea por escrito, en persona o telefónicamente, hacia cualquier personal o asociado del Programa o de HCD.

Por último, todos los solicitantes que se acojan a la Solución 1 o a la Solución 2 de rehabilitación o reconstrucción deberán aceptar lo siguiente durante el proceso de construcción y una vez finalizadas las actividades de construcción:

Durante el Proceso de Construcción

- **Pertenencia:** El propietario de vivienda se compromete a no transferir ni hacer que se transfiera el título de propiedad o cualquier interés en la propiedad durante la construcción.
- **Acceso a la Propiedad:** El propietario de vivienda debe organizar el acceso a la propiedad para los contratistas que presten servicios de construcción. Si se restringe o niega el acceso razonable y oportuno a un contratista de construcción que se esfuerza de buena fe por realizar los trabajos requeridos, la concesión puede rescindirse.
- **Bienes personales:** Después de la aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención, si el propietario de vivienda vive actualmente en la propiedad, dispone de 30 días corridos para trasladar, por cuenta propia, todos los bienes personales fuera de la propiedad dañada. El Programa no se hace responsable de la pérdida o daños a las pertenencias del propietario de vivienda y/o de los miembros del grupo familiar que se hayan producido durante la construcción. El propietario de vivienda debe asegurar o reubicar todos sus bienes personales hasta que finalice la construcción.
- **Espacio razonable:** Durante la fase de construcción, el propietario de vivienda no debe interferir en las áreas de trabajo y debe hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción.
- **Cooperación:** El propietario de vivienda cumplirá con los términos de todos los acuerdos del Programa, como sea aplicable, y cooperará con el Programa, sus funcionarios, empleados, cesionarios, agentes, contratistas, consultores y Gerente de Construcción, incluidos sus cesionarios, empleados, subconsultores y subcontratistas (colectivamente, los "Proveedores de Ayuda") con respecto al Trabajo de Construcción.

En caso de que algún miembro del grupo familiar interfiera irrazonablemente con la Obra o con una inspección de cualquier manera, el Contratista entregará una notificación por escrito al Solicitante y al Programa, ordenando al Solicitante que cese cualquier actividad que cause la interferencia. Si el Solicitante no cesa las actividades especificadas en la notificación en el transcurso de tres (3) días corridos, se le podrá prohibir al Solicitante participar en el Programa y se le podrá exigir que reembolse los fondos de Subvención a HCD por todo el Trabajo realizado en la Propiedad por el Contratista.

Después de la Finalización de las Actividades de Construcción

- **Pertenencia:** El propietario de vivienda se compromete a no transferir ni hacer

que se transfiera la titularidad de la propiedad o cualquier interés en la misma hasta que haya finalizado el periodo de cumplimiento de 24 meses y se le haya notificado que se ha cerrado el expediente. La transferencia anticipada de la propiedad constituirá, en la mayoría de las circunstancias, un incumplimiento de los requisitos del programa y obligará al propietario de vivienda a reembolsar la totalidad o parte del importe de la subvención. En raras y limitadas circunstancias según el proceso de dificultades demostrables del Programa, este puede permitir el traslado anticipado.

- **Ocupación:** El propietario de vivienda debe seguir ocupando la vivienda como residencia principal durante un periodo de 24 meses una vez finalizada la rehabilitación o reconstrucción del Programa.
- **Seguro:** En el caso de las viviendas situadas en zonas designadas como inundables, el propietario debe adquirir y mantener a perpetuidad la cobertura del seguro contra inundaciones de la propiedad una vez finalizada la rehabilitación o reconstrucción del Programa. Esta obligación también se transmite a los propietarios posteriores de la propiedad. Los solicitantes que no mantengan el seguro contra inundaciones cuando se les exija y a perpetuidad corren el riesgo de no poder optar en el futuro a la ayuda federal con fondos para casos de desastre de ningún organismo federal.
- **Impuestos:** El propietario de vivienda debe estar al tanto de todos los impuestos sobre la propiedad durante un periodo de 24 meses después de la finalización de la rehabilitación o reconstrucción del Programa.

6.11 Determinación de Dificultad Demostrable

Una dificultad demostrable se define como un cambio sustancial en la situación de un grupo familiar que prohíbe o afecta gravemente su capacidad para proporcionar y mantener un nivel de vida mínimo o las necesidades básicas, como alimentación, vivienda, vestido y transporte, causando angustia económica que va mucho más allá de la mera inconveniencia.

Las dificultades demostrables deben ser graves, involuntarias e inesperadas, y en general no por las mismas razones compartidas con otros grupos familiares afectados por el desastre.

Ejemplos de dificultades demostrables pueden ser la pérdida del empleo, el fracaso de un negocio, un divorcio, una enfermedad grave, una lesión, el fallecimiento de un familiar o cónyuge, facturas médicas inesperadas y extraordinarias, una discapacidad, una reducción sustancial de los ingresos, un endeudamiento inusual y excesivo debido a un desastre natural, etc. Sin embargo, ningún acontecimiento por sí solo define automáticamente una dificultad demostrable.

HCD considera la situación general de cada solicitante si se alega una dificultad demostrable, y se puede aportar documentación que demuestre la causa y cualquier otro factor relevante para la cuestión de la dificultad demostrable.

Debe haberse producido una dificultad demostrable después del desastre y debe documentarse con pruebas objetivas documentables.

Las determinaciones de las dificultades pueden ser consideradas para las excepciones del Programa, caso por caso, para incluir, entre otras cosas, ayuda adicional para el financiamiento, plazos para la solicitud y/o finalización de la construcción y requisitos de residencia en lo que respecta a los periodos de cumplimiento y supervisión.

Las determinaciones de las dificultades se toman a criterio exclusivo del Programa y son definitivas.

Section 7: Procedimientos Previos a la Concesión

7.1 Divulgación a los Solicitantes

HCD se compromete a promover afirmativamente la vivienda justa y garantiza la accesibilidad mediante actividades afirmativas de comercialización y divulgación.

HAPM se encarga de aplicar un plan de divulgación detallado para garantizar que los esfuerzos de divulgación y comunicación lleguen a los supervivientes elegibles de todos los grupos raciales, étnicos, de origen nacional, religiosos, de situación familiar, personas con discapacidad y de género, y que se les dé la oportunidad de solicitar financiamiento para ayudar a la rehabilitación o reconstrucción de su residencia principal que sufrió daños debido a los desastres. HCD supervisa los esfuerzos de HAPM en el desarrollo y aplicación del Plan de Divulgación y participa en las actividades de divulgación y comercialización según sea necesario.

Ya que el Programa da prioridad a los propietarios de vivienda LMI, es fundamental que las actividades de divulgación lleguen a las personas LMI. Las actividades de divulgación pueden incluir el sondeo puerta a puerta y esfuerzos especiales para comunicarse con poblaciones de difícil acceso, como ancianos o personas con discapacidades graves.

Las actividades especiales de divulgación se dirigen a encontrar y comunicarse con los propietarios de vivienda LMI que hayan tenido que trasladarse temporalmente, como los propietarios vivienda de edad avanzada que se hayan ido a vivir con familiares fuera de la zona afectada.

Este plan de divulgación también ofrece una visión general de las comunicaciones, objetivos y estrategias 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 radiodifusión, que ofrezcan un acceso exclusivo a las personas consideradas miembros de una clase protegida en virtud de la Ley de Vivienda Justa.
- Coordinación con organizaciones públicas y/o sin fines de lucro
- Actividades de divulgación en oficinas gubernamentales, iglesias, tiendas de comestibles, centros para ancianos, etc.
- Uso de las redes sociales cuando sea conveniente

Se toman medidas para garantizar que el Programa sea accesible a las personas consideradas miembros de una clase protegida en virtud de la Ley de Vivienda Justa mediante la celebración de reuniones comunitarias, así como de todas las reuniones consultivas, en edificios que cumplan la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA). Hay servicios de traducción disponibles para todas las reuniones comunitarias, así como servicios de asesoramiento.

Los materiales de comercialización del Programa se presentan en inglés y español y se desarrollan para cumplir las normas de accesibilidad. Además de comercializar el

Programa durante el periodo de lanzamiento y admisión de solicitudes, se realizan esfuerzos de divulgación durante los periodos previos a las actualizaciones específicas del Programa para garantizar que las partes interesadas del Programa estén siempre informadas y puedan responder adecuadamente.

7.2 Encuesta

La Encuesta para Ayudas para Casas Afectadas por Desastres dirigida a los sobrevivientes de desastres calificados de 2017 se lanzó el 1 de noviembre de 2019 para identificar la demanda del Programa y proporcionar la información necesaria para las consideraciones de diseño del programa.

En diciembre de 2020 se puso en marcha una Encuesta para Ayudas para Casas Afectadas por Desastres dirigida a los sobrevivientes del desastre de 2018.

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

HCD sigue aplicando políticas y procedimientos para el cumplimiento de los requisitos de AFFH durante la planificación y ejecución de cada actividad de vivienda para disminuir las concentraciones raciales, étnicas y de bajos ingresos de la zona, y promover viviendas asequibles en todas las áreas afectadas por el desastre.

La encuesta es el primer paso que puede dar una persona para solicitar beneficios en el marco del Programa. La encuesta no es una solicitud. Independientemente del número de personas por grupo familiar, solo puede haber una encuesta por grupo familiar. Las encuestas duplicadas se cierran para que solo quede activa una encuesta por propiedad.

La encuesta requiere la presentación de información básica sobre la persona, su grupo familiar y los bienes que sufrieron daños relacionados con el desastre. El proceso de encuesta permite a HCD evaluar las poblaciones de propietarios de vivienda potencialmente elegibles y comenzar el proceso de priorización.

7.3 Proceso de Solicitud

A. Envío de una Solicitud

Los propietarios de vivienda se priorizan según los criterios de priorización por niveles, que incluyen la ubicación de la propiedad dentro de los condados declarados como área de desastre por el gobierno federal, los ingresos totales del grupo familiar y el nivel de daños. El envío de solicitudes está abierto a los encuestados por niveles.

Una vez que el encuestado ha sido invitado a enviar una solicitud, el principal método de envío de solicitudes es a través de eGrants, que es el sistema de registro de HCD para este Programa. Las solicitudes eGrants pueden presentarse en <https://hcd.ca.gov/recoverca>.

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

Programa ReCoverCA OOR
Department of Housing and Community
Development 2020 W. El Camino Ave., Room
#405
Sacramento, CA 95833

Los solicitantes pueden pedir retirarse voluntariamente del programa en cualquier momento. Si un solicitante decide retirarse una vez iniciada la construcción, se le exigirá el reembolso de los fondos gastados del programa. Los solicitantes deben presentar una solicitud por escrito o por correo electrónico a su gerente de casos o al Programa. Sin embargo, si un solicitante no puede o no quiere documentar su solicitud de retiro, puede utilizarse una nota detallada del caso para respaldar la solicitud de retiro del solicitante. Todos los solicitantes que decidan retirarse tendrán la opción de rescindir su solicitud de retiro. Si el solicitante no se pone en contacto con el programa para cancelar el retiro en un plazo de treinta (30) días, el caso será retirado. Si un solicitante pide retirarse y los fondos del programa ya se han invertido en la propiedad dañada, el solicitante será responsable del reembolso de todos los fondos del programa a través de un proceso de recuperación. El retiro del Programa es definitivo e inapelable.

Una vez que se retira una solicitud, será necesario realizar una nueva encuesta y una nueva solicitud si el Solicitante desea volver a participar.

Existen adaptaciones razonables para ayudar a los propietarios de vivienda que no tienen acceso a llenar una solicitud en línea. Se pueden descargar copias impresas de las solicitudes en <https://recover.hcd.ca.gov/> o poniéndose en contacto con HCD por el (916) 263-6461.

El Programa OOR también acepta llamadas por cobrar.

Los gerentes de casos del Programa están disponibles para ayudar a llenar la solicitud por teléfono y en los eventos de divulgación. También hay un servicio de admisión móvil para ayudar a quienes lo necesiten.

Se aceptan solicitudes hasta que se hayan alcanzado los objetivos del Programa y/o se hayan comprometido todos los fondos.

Una vez que una persona ha llenado una solicitud, se convierte en Solicitante del Programa. A partir de ese momento, los solicitantes deberán atenerse a todas las políticas y procedimientos del Programa descritos en este manual.

El archivo se asigna a un gerente de casos, que forma parte del equipo de HAPM y se encarga de administrar las comunicaciones con el Solicitante durante el curso del Programa. Un Solicitante puede comunicarse con el gerente de casos para obtener información actualizada sobre el estado de su solicitud.

El solicitante o solicitantes deben firmar la siguiente solicitud requerida por el Programa electrónicamente utilizando DocuSign dentro de eGrants o copias en papel firmadas *únicamente con tinta azul*.

- Formulario de Autorización de Divulgación de Información Personal
- Declaraciones Engañosas o Falsas
- Solicitud o solicitudes de transcripción de declaraciones del impuesto sobre la renta (4506T)
- Autorización y Acuerdo de Derecho de Entrada (ROE)
- Formulario de Certificación de Ingresos del Grupo Familiar

- Certificaciones de la Solicitud De Subvención para Propietarios de Vivienda ReCoverCA
- Otros documentos relacionados con el Programa, según sea necesario.

Toda la documentación requerida puede presentarse por vía electrónica o en persona durante una cita con un gerente de casos.

El Solicitante debe firmar todos los formularios del Programa mediante firma electrónica o firma manual. Para presentar electrónicamente la documentación requerida, los Solicitantes deben introducir una dirección de correo electrónico válida para cada miembro del grupo familiar mayor de 18 años. *Los documentos firmados a mano deberán estar firmados únicamente con tinta azul para ser aceptados.*

Puede haber varios propietarios en el título de propiedad de la residencia dañada que no sean ocupantes del grupo familiar. Los propietarios no ocupantes firman toda la documentación aplicable del Programa. Todas las personas que figuran en el título deben firmar lo siguiente:

- Formulario de Autorización de Divulgación de Información Personal
- Declaraciones Engañosas o Falsas
- Otros documentos relacionados con el Programa, según sea necesario

El Programa no es responsable de las disputas que surjan entre propietarios ocupantes y propietarios no ocupantes.

Respuesta del Propietario de Vivienda

Durante el proceso de solicitud, el propietario de vivienda debe responder puntualmente a las solicitudes de información/materiales del programa para completar el proceso de elegibilidad. En ningún caso una solicitud de información adicional debe quedar sin respuesta más allá de 30 días. Si el propietario necesita una extensión, una aclaración o ayuda, puede solicitarla en un plazo de 30 días. Si el propietario de vivienda no puede proporcionar la información/materiales solicitados o no puede pedir una extensión o ayuda, se cerrará su solicitud.

Si un propietario de vivienda no responde, se cerrará la solicitud. “No responde” se define como la falla en responder o devolver tres llamadas telefónicas, y la falla en responder las solicitudes escritas en el transcurso de los plazos establecidos del programa.

Una excepción a lo anterior es por defectos en la autorización de título, muerte o enfermedad de un propietario de vivienda, u otras circunstancias que escapen al control del solicitante, que se puede determinar de manera caso por caso.

Dominio limitado del inglés (LEP)

A los propietarios de vivienda cuyo idioma principal no sea el inglés se les proporciona documentos vitales del Programa (por ejemplo folletos y cualquier formulario relevante), así como otras herramientas que sirven de guía, traducidos a su idioma nativo. Al traducir y proporcionar documentos del Programa en su idioma nativo, a todos los propietarios de vivienda se les ofrece la oportunidad razonable de entender los

requisitos del Programa. Como práctica estándar, la documentación del Programa está traducida al español. La traducción a otros idiomas se lleva a cabo mediante solicitud.

Necesidades especiales

De acuerdo con la Sección 504 de los requisitos de la Ley de Rehabilitación de 1973, se hacen adaptaciones necesarias para asegurarse de que las personas de edad avanzada elegibles y personas con necesidades especiales pueden participar exitosamente en el Programa. Estas adaptaciones podrían incluir el aseguramiento de que todas las instalaciones sean fácilmente accesibles por las personas con discapacidades, el uso de idioma de señas estadounidense y Braille, presentación oral de documentos y visitas a la vivienda por los gerentes de casos, pero sin limitarse a estas.

A todos los solicitantes se les proporciona un formulario de Verificación de Discapacidad, que ofrece opciones para adaptaciones comúnmente solicitadas que pueden solicitarse sin documentación adicional. Pueden hacerse adaptaciones adicionales, si es necesario. Un solicitante puede establecer su necesidad de adaptación especial adicional mediante la presentación de una tarjeta de movilidad o la presentación de prueba de beneficios de SSDI.

B. Orden de suspensión de obra por revisión ambiental

Los propietarios de vivienda que hayan comenzado obras de rehabilitación o reconstrucción en su propiedad dañada antes del envío de una solicitud se les exige que detengan la obra durante la presentación de la solicitud. El Programa emite una notificación de suspensión de obra a los propietarios de vivienda requiriendo la finalización de la obra en curso, de manera que se pueda llevar a cabo una revisión ambiental. Los propietarios de vivienda que no cumplan con el requisito de suspender la obra se considerarán inelegibles para la ayuda otorgada por el Programa.

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

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

- Detener todas las actividades de construcción en curso en el momento del envío de la solicitud al Programa.
- Esperar hasta que se complete la autorización ambiental antes de iniciar el trabajo aprobado por el Programa en la propiedad.

7.4 Proceso de Diseño

Después de que completa la verificación inicial de DOB y HAPM determina que un Solicitante es elegible para la ayuda, se crea una Orden de Trabajo para el equipo de CM para iniciar el Proceso de Diseño.

Las actividades de preconstrucción consisten en:

- Inspección Inicial de la Vivienda
- Revisión Ambiental
- Proceso de Diseño

Todas las actividades de preconstrucción se realizan para cualquier proyecto de rehabilitación o reconstrucción, independientemente de la solución del Programa.

A. Inspección Inicial de la Vivienda

Antes de la Inspección Inicial de la Vivienda, el equipo de CM consultará el sistema eGrants buscando la siguiente información:

- Solución del Programa (1 o 2)
- Tipo de estructura dañada (unidad de vivienda prefabricada (MHU), vivienda construida en sitio (Stick-Built), o inelegible)
- Características de la estructura dañada (superficie cubierta, número de dormitorios, etc.)
- Tamaño del grupo familiar del solicitante
- Verificación de daños
- Datos de trabajo en el sitio (si hay)
- Datos relevantes de DOB

La Inspección Inicial de la Vivienda la llevan a cabo inspectores contratados por CM. Los inspectores visitarán la propiedad y recogerán cualquier información necesaria para determinar lo siguiente:

- a) Evalúa la propiedad y la acción que será necesaria para llevar la casa a los estándares de calidad de viviendas de HUD.
- b) (Si es aplicable) Verifica cualquier trabajo ya completado con respecto a compensaciones elegibles de DOB informadas a la Administración de Casos en el Proceso de Solicitud.
- c) Reporta al Programa todos y cada uno de los puntos relacionados con la factibilidad de un proyecto que observan durante su inspección.

Antes de la Inspección Inicial de la Vivienda, el gerente de casos contacta al Solicitante para programar una cita para la inspección inicial del sitio, proporcionando una notificación con al menos de 72 horas de anticipación. Todas las comunicaciones e intentos de comunicación se documentan en el sistema de registro, eGrants. El Solicitante o alguien designado para actuar en su nombre deben estar presente durante

la visita inicial en el sitio.

El equipo que lleva a cabo la inspección inicial recopila suficientes datos para determinar la factibilidad de rehabilitación, reconstrucción o reemplazo. El inspector verifica, a solicitud del equipo de elegibilidad, cualquier información proveniente del propietario de vivienda relacionada con los daños, así como el trabajo que se haya iniciado o finalizado.

El inspector también realiza una inspección de cada habitación para identificar cualquier reparación necesaria para llevar la vivienda al cumplimiento de las especificaciones de construcción.

Los inspectores de viviendas de CM observarán y documentarán las reparaciones necesarias con notas y un mínimo de las siguientes fotos:

- Elevación frontal
- Todas las otras elevaciones exteriores
- Fotos interiores de los daños producidos por el desastre
- Estructuras expuestas adyacentes (jardín trasero, patios laterales, proximidad de viviendas y cualquier otro anexo)
- Problemas ambientales obvios (como árboles que representen condiciones peligrosas para el sitio de construcción)

Durante esta visita, el equipo del Programa verificará el cumplimiento de la orden de suspensión de obra y adiciones sin permiso, o evidencias de habitación de los solicitantes de Solución 2. Si se encuentra alguna de estas violaciones, el Solicitante será inelegible para el Programa y no se le permitirá continuar.

B. Verificación del Trabajo en Sitio

Trabajo en Sitio (WIP) se refiere a actividades de reparación ya completadas al momento de la Solicitud. Elementos de WIP pueden utilizarse para compensar los gastos por DOB y reducir los fondos de DOB que un Solicitante debe proporcionar para completar el proyecto.

Durante la revisión de DOB, el equipo de DOB del Programa verifica que las reparaciones finalizadas coinciden con la lista de actividades elegibles del Programa y corresponde con los daños causados por el o los desastres. El solicitante debe suministrar información de respaldo como fotografías y descripciones para sustentar las reparaciones existentes al momento de la inspección.

Si hay alguna duda de si una reparación se hizo o no, el equipo de DOB del Programa utilizará la información obtenida por el equipo de inspección inicial de CM en su visita de inspección como el factor decisivo sobre si el elemento debe tomarse en cuenta como WIP. Si el Solicitante incluye una reparación pero es obvio para el equipo de DOB del Programa que la reparación no se ha completado, el Equipo de DOB del Programa excluye ese elemento del WIP.

C. Costo Estimado de Reparación (ECR)

Se prepara un Costo Estimado de Reparación (ECR) para documentar las partidas y

estimar los costos de las reparaciones necesarias para regresar la casa a los Estándares de Calidad de Habitabilidad de Viviendas de HUD. En un esfuerzo por establecer una base para la cuantificación de estos materiales y costos de mano de obra necesarios, el ECR utiliza costos unitarios estandarizados mediante el uso de costos de Material de Construcción de Grado Estándar establecidos antes del inicio del programa que reflejen los costos según la región atendida.

Las cantidades y mediciones tomadas durante la inspección inicial del sitio son datos que se introducen en una herramienta de estimación de la construcción para todos los proyectos para garantizar la consistencia en todo el Programa. El ECR proporciona detalles de las partidas de reparaciones necesarias elegibles en unidades de medición y cantidades para regresar la casa a los Estándares de Calidad de Habitabilidad de Viviendas de HUD.

Todas las estimaciones de costos 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 Construcción de Grado Estándar y [Normas Mínimas de Arquitectura y Diseño](#) definidos por el Programa.

La Rehabilitación o Reconstrucción existentes de estructuras independientes como garajes, cobertizos, piscinas, terrazas o cercas no se incluyen en el ECR como actividades de construcción elegibles.

Después, el equipo de elegibilidad revisa el ECR para determinar las actividades de construcción aprobadas por el programa.

D. Revisión Ambiental

Todo reglamento federal con respecto a la pintura a base de plomo, revisión ambiental, estándar de calidad de viviendas, adquisición, normas laborales, etc., se aplican a este Programa. Si se identifican problemas dentro de una solicitud, puede exigirse que la solicitud pase por revisiones adicionales, y esto puede tomar tiempo adicional para resolverse.

La Ley sobre Política Nacional Medioambiental 1969 (NEPA), enmendada, 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 con fondos federales y la identificación de cualquier medida de mitigación necesaria para minimizar o prevenir los impactos adversos. Se necesita una revisión ambiental para todos los proyecto de ayuda de HUD, incluyendo los proyectos parcialmente financiados o con fondos completos por parte de CDBG-DR, antes de cualquier asignación de fondos.

Todos los proyectos de rehabilitación y reconstrucción llevados a cabo con fondos de CDBG-DR y todas las actividades relevantes a ese proyecto están sujetos a las disposiciones de la NEPA, así como también a los reglamentos de revisión ambiental de HUD en 24 C.F.R. parte 58.

El proceso de revisión ambiental de HUD debe completarse antes de que se asigne y desembolse cualquier fondo para las actividades elegibles del Programa. Ningún

trabajo puede comenzar en un proyecto propuesto antes de completarse el proceso de revisión ambiental, incluso si ese trabajo está siendo realizado sin fondos de HUD. Si el trabajo ya ha comenzado sin fondos de HUD, se le exigirá al solicitante que suspenda las obras existentes hasta que se concluya el proceso de revisión ambiental.

Además, la CEQA es el complemento estatal a la NEPA. También se requiere el cumplimiento de la CEQA en todos los proyectos llevados a cabo, aprobados o financiados por una agencia pública de California que pueda provocar un cambio físico negativo en el medio ambiente, directa o indirectamente.

La documentación del cumplimiento de la CEQA debe satisfacerse junto con la de la NEPA

Debe concluirse la revisión ambiental para cada proyecto antes de la asignación firme de cualquier fondo proveniente del Programa. La violación de este requisito puede comprometer los fondos federales para este proyecto e invalidar todos los costos incurridos antes de la finalización de la revisión ambiental y la aprobación de emisión de fondos de HUD.

7.5 Proceso de Alcance

El Proceso de Alcance incorpora información recogida durante la Inspección Inicial de la Vivienda y la Revisión Ambiental para producir un Alcance de Trabajo.

El Proceso de Alcance consiste en:

- Selección de modelo/plano de planta del propietario de vivienda (solamente Solución 1)
- Visita de trabajo de diseño específico del sitio (solamente Solución 1)
- Creación del Alcance del Trabajo

A. Selección del Modelo/Plano de Planta del Propietario de Vivienda

Después que se genera el ECR y se completa la Revisión Ambiental, se invitará a los propietarios de vivienda de la Solución 1 a seleccionar el plano de planta para el que son elegibles. Los solicitantes pueden seleccionar cualquier plano de planta igual o más pequeño que el plano más grande para el que calificaron. Los Solicitantes de Solución 2 no tendrán una fase de selección por el propietario de vivienda debido al hecho de que sus planos de vivienda ya están completos y se ha iniciado la construcción.

CM proporcionará a los solicitantes del Programa dos opciones de plano de planta para viviendas de dos (2) dormitorios, tres (3) dormitorios y cuatro (4) dormitorios utilizando un juego de planos estandarizado que puede construirse en la mayoría de sitios. En algunos casos, estos juegos de planos "prototipo" pueden modificarse dimensionalmente para ajustarse a los requisitos de zonificación y código del lugar. Se dispone de opciones de dos pisos en lotes estrechos según sea necesario. Además, CM proporcionará a los solicitantes del Programa un plano de planta de viviendas de cinco (5) dormitorios o un plano de planta de seis (6) dormitorios según sea requerido y determinado por HCD. Todas las opciones de plano de planta tienen tres opciones de elevación exterior. Cuando una propiedad del solicitante no pueda adaptarse a uno de

los planos de planta modelos proporcionados, CM puede proporcionar juegos de planos nuevos o especialmente modificados sujetos a revisión y aprobación por HCD.

Según las características de la vivienda dañada y el espacio ocupado existente, el gerente de casos/representante de CM presenta todos los juegos de planos permitidos que satisfacen los requisitos de la vivienda estándar e incluye los espacios ocupados hasta la superficie cubierta en pies cuadrados actual. Se permite que el propietario de vivienda seleccione el modelo que ellos prefieran de estas escogencias.

El propietario de vivienda puede trabajar con el gerente de casos para ajustarse a un plano que funcione en sus circunstancias. Los solicitantes que escojan características de accesibilidad, pueden trabajar con el gerente de casos para seleccionar las características que respalden la solicitud de accesibilidad.

Se le otorga al Solicitante tiempo razonable para revisar los materiales y hacer las selecciones finales.

B. Visita de trabajo de diseño específico del sitio

El equipo contratado por CM visitará la vivienda del Solicitante y llevará a cabo las siguientes actividades:

- Proporcionar encuesta
- Certificados de elevación (los necesarios)
- Servicios geotécnicos con informes
- Actividades de permisos
- Actividades asociadas con inspecciones, reparaciones y reemplazos de pozos de agua y/o sistemas sépticos
- Cualquier otra inspección o tarea necesarias para calcular el alcance de trabajo específico del sitio

C. Creación del Alcance de Trabajo

Después de que se completa el trabajo de diseño específico del sitio, CM consigue un contratista general para aplicar las condiciones específicas del sitio a uno de los juegos de planos estándar del Programa seleccionados por el Solicitante. El contratista general de CM producirá un juego de planos final que se utilizará para construir la nueva vivienda. A partir de este juego de planos, CM produce un Alcance de Trabajo para estimar el costo de construcción de ese juego de planos.

Un Alcance de Trabajo (SOW) incluye la estimación de actividades y fondos requeridos para completar la reparación de la residencia dañada o completar un esfuerzo de reconstrucción completa e incluye todas las actividades de construcción elegibles detalladas en materiales y mano de obra, mitigación ambiental necesaria (cuando se requiera) y características de accesibilidad elegibles.

Basados en los ECR aprobados, se determina los Alcances de Trabajo, y se determina las valoraciones introduciendo cantidades y mediciones en una herramienta de estimación de construcción para todos los proyectos para garantizar la consistencia en todo el Programa. La herramienta de estimación utiliza costos actuales de construcción

con la inclusión de ajustes regionales o del condado, así como impuestos aplicables para considerar las diferencias entre regiones.

El Programa estima el costo de reconstrucción o rehabilitación en cantidades utilizando materiales de “Grado Estándar”. En consecuencia, es probable que la evaluación del Programa del valor de reconstrucción o rehabilitación sea inferior que otras evaluaciones que el Solicitante pueda tener, ya sea de SBA, NFIP, un contratista privado u otra entidad independiente.

Mejoras necesarias como entradas ampliadas, rampas, escalones y entradas y barras de apoyo en las áreas de baño se incluyen en el SOW, si es aplicable.

Los siguientes elementos NO se incluyen en el SOW (lista no exhaustiva):

- Compra de herramientas y equipos
- La reparación o reemplazo de estructuras independientes como cobertizos, garajes, piscinas, terrazas o rampas para botes (los garajes pueden incluirse cuando lo exigen los códigos locales)
- El reemplazo de características especiales, molduras, y características de diseño que superan los requisitos de habitabilidad básicos y características de viviendas de grado estándar como tragaluces, revestimientos y paneles de madera, jacuzzis, canales y tejados de cobre (estos elementos pueden ser reparados si representan un peligro para la salud o seguridad o reemplazados con material de grado estándar)
- Reparación o reemplazo de cercas, jardinería o sistemas de seguridad
- Reemplazo de Bienes Personales dañados, incluyendo, entre otros:
 - Lavadoras, secadoras, lavavajillas
 - Unidades de aire acondicionado para ventanas
 - Para Solicitantes de Solución 2: Los Solicitantes de Solución 2 que actúan como su propio contratista general (propietarios constructores) no son elegibles para recibir gastos generales y ganancias en su monto de SOW.

El Programa cotiza el SOW para rehabilitar o reconstruir, basado en materiales de grado estándar y un esquema de costos unitarios para las condiciones específicas del sitio. Debido al alcance y naturaleza de este programa, los Solicitantes no pueden solicitar mejoras de material ni de acabado.

7.6 Cumplimiento del Código de Construcción

Todos los proyectos de construcción residencial deben cumplir con los códigos actuales de construcción de vivienda publicados del Estado de California. Los códigos de construcción de vivienda para construir en California se rigen por las leyes, reglamentos y adaptaciones estatales y federales para la construcción de unidades unifamiliares y multifamiliares.

Las normas de construcción se publican como el Código de Normas de Construcción de California según el Código de Reglamentos de California, Título 24, y las normas de construcción deben cumplir o superar todos los requisitos aplicables para la

construcción de viviendas o edificios.

Las normas de construcción para los proyectos de viviendas de HCD pueden consultarse en línea en: <https://www.hcd.ca.gov/building-standards/index.shtml>. Estos incluyen pero no se limitan a:

- Códigos de Construcción Locales
- Códigos de Construcción de Área en Interfaz Rural/Urbana (WUI)
- CALGreen – Código de Normas de Construcción Ecológica de California

7.7 Determinación de Subvención Preliminar

El Programa determina el monto de subvención calculando el costo final del proyecto, basado en el SOW final. Se deduce toda duplicación de beneficios recibida por el Solicitante para el mismo propósito de rehabilitación o reconstrucción.

El costo de cualquier actividad de construcción que el Solicitante ya esté realizando o haya completado se evalúan y si el programa lo aprueba se incluye en el cálculo de concesión del Solicitante como una reducción a la DOB.

Finalmente, las actividades de construcción pendientes necesarias para completar un proyecto de reconstrucción o regresar la vivienda a los estándares de habitabilidad que existían antes del desastre se incluyen en la determinación de la subvención, para calcular la concesión de subvención preliminar, no deben exceder el límite de concesión el Programa de \$500,000 por estructura dañada para los Solicitantes elegibles de 2017 y 2018.

Si algún miembro del grupo familiar es discapacitado y se necesitan adaptaciones especiales, los Solicitantes pueden solicitar estas adaptaciones especiales y modificaciones del Alcance. Se revisan las condiciones razonables del costo de tales modificaciones y se contabiliza para el límite de concesión del Solicitante de \$500,000 por estructura dañada para los Solicitantes elegibles de 2017 y 2018, no obstante pueden hacerse excepciones para las adaptaciones especiales necesarias que aumenten el alcance de trabajo de un Solicitante arriba del límite de concesión de subvención.

7.8 Cálculo de la Concesión

La HAPM calcula la concesión de subvención total después de completar la revisión de todos los envíos solicitados del solicitante y CM. El monto de concesión se determina tomando la necesidad total y restando la ayuda anterior para conseguir la “necesidad restante”.

El cálculo de la concesión produce uno de tres resultados:

- a. Concesión Cero: cuando la DOB (ayuda ya recibida) es igual o mayor que la necesidad total
- b. Concesión de Subvención: la necesidad restante es mayor que la DOB pero menor igual o menor que el límite de subvención de \$500,000
- c. Concesión de Subvención + Brecha: la necesidad restante es mayor que la DOB y mayor que el límite de subvención. Los solicitantes deben proporcionar fondos para cubrir la diferencia entre la concesión y el costo total de la reconstrucción/rehabilitación.

7.9 Subrogación – Reembolso de Ayuda Duplicada

El Solicitante y HCD celebran un acuerdo de Subrogación de aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención que otorga a HCD el derecho de cobrar cualquier ayuda adicional o liquidación de seguro que el Solicitante reciba por los eventos aplicables relacionados con el desastre (DOB) después de que el Solicitante

haya aceptado su Reconocimiento de Concesión de Subvención y concretado un acuerdo con un contratista de construcción de CM por los fondos de la Subvención. Todos los fondos duplicados disponibles deben ser informados al Programa y contabilizados, sin importar cuándo fueron recibidos por el Solicitante.

Al recibir beneficios adicionales, el Programa recalcula la concesión y proporciona instrucciones si el Solicitante debe remitir montos duplicados al Programa.

Las revisiones de DOB se llevan a cabo otra vez antes de cerrar el archivo del proyecto. Cualquier monto de DOB identificado durante estas revisiones debe ser reembolsado a HCD. Consulte la Sección 10: Recuperación, para información adicional.

7.10 Verificaciones antes de la Concesión

Los Solicitantes son responsables de proporcionar solicitudes verdaderas, exactas y llenas al Programa. Sin embargo, antes de hacer una concesión, el Programa es responsable de revisar cada archivo de Solicitante para verificar que toda la información esté completa, se verifica la elegibilidad del Solicitante y que todos los cálculos de beneficios se completan correctamente.

El Gerente de casos lleva a cabo el análisis financiero inicial y la determinación de la concesión de subvención con verificación por parte de HAPM y HCD.

7.11 Revisión de Archivo Final (Aseguramiento de la Calidad/Control de Calidad 1 + 2)

Después de completar el proceso de diseño, el equipo de HAPM llevará a cabo el Aseguramiento de la Calidad/Control de Calidad 1 (QA/QC1) para garantizar la finalización y factibilidad del archivo del proyecto antes del envío del archivo terminado a HCD. El equipo de HCD llevará a cabo el Aseguramiento de la Calidad/Control de Calidad 2 (QA/QC2) antes de la aprobación final para pasar al Reconocimiento de Concesión de Subvención.

7.12 Carta de Reconocimiento de Concesión de Subvención

Se genera una carta de Reconocimiento de Concesión de Subvención y se envía a la cuenta del Solicitante y se envía un correo electrónico de notificación al Solicitante una vez que los pasos siguientes ha sido completados exitosamente:

- Solicitud llena
- Envío de todos los documentos requeridos
- Se completa la determinación de elegibilidad
- Se completó el análisis de DOB
- Se completó la revisión ambiental
- Se inspeccionó la propiedad con ECR, y se determinó SOW
- Se determinó el monto de concesión

La carta de Reconocimiento de Concesión de Subvención proporciona al Solicitante información sobre su posible monto de concesión elegible, cualquier garantía de

propietario de vivienda exigida para eliminar brechas en los fondos, el cálculo de la concesión, SOW, y la información sobre el proceso de apelaciones.

En eGrants, el Solicitante puede optar por aceptar la determinación de la concesión, apelar la determinación de la concesión, o consultar con su gerente de casos sobre el cálculo de su monto de concesión.

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

Section 8: Proceso de cierre después de la concesión

Durante el Proceso de Cierre, el Solicitante aceptará la carta de Reconocimiento de Concesión de Subvención, firmará la restricción de escritura, firmará el acuerdo de garantía y transferirá cualquier fondo de garantía (si es aplicable), y firmará el contrato de construcción.

8.1 Reconocimiento de Concesión de Subvención y Acuerdo de Garantía

Los Solicitantes deben aceptar su Reconocimiento de Concesión de Subvención en eGrants durante la terminación y autorización de la revisión ambiental y antes de que cualquier fondo de concesión sea pagado a nombre de un Solicitante. Hasta que acepta el Reconocimiento de Concesión de Subvención, los fondos de concesión no están completamente comprometidos para el Solicitante.

Si son requeridos los fondos de DOB y/o fondos adicionales sobre el límite de subvención, el Solicitante debe firmar un Acuerdo de Garantía con HAPM y suministrar esos fondos a la cuenta de garantía administrada por el Programa antes de que el Solicitante pueda ejecutar un contrato de construcción con CM y antes de que puede comenzar la construcción.

Los Solicitantes que aceptan el Reconocimiento de Concesión de Subvención también deben firmar una restricción de escritura de 24 meses. HAPM registrará todas las restricciones de escritura en la Oficina del Registrador del Condado correspondiente por un período de 24 meses para satisfacer los requisitos de cumplimiento del Programa.

Una Concesión a través del Programa requiere que el propietario de vivienda certifique que entienden y acuerdan todos los términos y requisitos del programa incluyendo las siguientes disposiciones:

1. Cálculo de la Concesión del Propietario de Vivienda, que explica cómo otros recursos determinados para incluirse en DOB fueron manejados y cómo se calculó la concesión. La concesión se calcula utilizando la Revisión de DOB para cualquier reparación o reconstrucción completada y el SOW final para el trabajo de rehabilitación o costos de reconstrucción requeridos para completar el proyecto del Solicitante.
2. Requisito de Seguro contra Inundaciones (si es necesario), que informa al propietario de vivienda del requisito para obtener el seguro contra inundaciones y pasa esa obligación a los propietarios posteriores.
3. Acuerdo de Subrogación y/o Asignación, en el que el propietario de vivienda acuerda que cualquier fondo adicional que el propietario de vivienda pueda recibir de posibles fuentes de DOB pertenece al Programa y confirma su obligación de notificar inmediatamente si recibe tales fondos.
4. El proceso de solicitud incluye certificaciones de solicitud requeridas que incluyen una declaración de la Restricción de Escritura de 24 meses que el propietario de vivienda acuerda cumplir.

5. Confirmar que aún poseen la propiedad dañada y no han recibido avisos de impago ni incautación que puedan afectar el título de la propiedad dañada y su obligación de notificar inmediatamente al Programa si reciben tales avisos.
6. Indemnización y Liberación de Toda Responsabilidad El propietario de vivienda acuerda indemnizar y liberar de toda responsabilidad a HCD y sus agentes, equipo, empleados, oficiales, directores, afiliados, sucesores y cesionarios, de cualquier y todo reclamo, demanda, deuda, contrato, gasto, causa de acción, juicio, daño y responsabilidad de todo tipo y naturaleza, incluyendo cualquier reclamo de negligencia de propietario o empleado, sea conocido o desconocido, en derecho o en equidad, incluyendo cualquier reclamo contra, y/o con respecto a, el Contratista o subcontratistas, que tengan, hayan tenido o puedan tener (“Reclamaciones”), que surjan o en cualquier forma estén relacionados con las obligaciones del contratista bajo el acuerdo con respecto al Proyecto. Esto incluye honorarios de abogados razonables en que el Programa pueda incurrir para hacer cumplir esta indemnización y liberación de toda responsabilidad. Sin embargo, esta indemnización no se aplica a ninguna acción de negligencia grave, ni conducta impropia intencional, deliberada o dolosa del Programa.

8.2 Transferir Fondos de Garantía

Después de la aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención, firma de la restricción de escritura y forma del acuerdo de garantía, el Gerente de Casos se comunicará con el Solicitante y acordará la transferencia de los fondos de garantía del Solicitante a una cuenta de terceros mantenida por el proveedor de servicios de HAPM.

8.3 Notificación de Continuar (NTP)

CM sigue los procedimientos detallados a continuación para emitir una NTP para los proyectos tanto de Solución 1 como de Solución 2:

1. CM verifica con el Gerente de Casos que todos los acuerdos y documentos requeridos por el Programa han sido realizados completamente y no se requiere ningún documento adicional de parte del Solicitante.
2. CM prepara un paquete de NTP que incluye:
 - Lista de verificación de NTP y todos los documentos de soporte requeridos para la propiedad de interés para garantizar el paquete completo está en el expediente antes de la construcción
 - CM trabaja con el propietario de vivienda para Ejecutar el contrato de construcción.
3. En la ejecución del contrato de construcción y un paquete de NTP completo, CM verifica que se completan los requisitos administrativos siguientes:
 - Garantías de cumplimiento y pago válidas han sido enviadas al Programa (cuando son exigidas por el Programa).
 - Todas las pólizas de seguro están vigentes como lo requiera el contrato.
 - Se ha aprobado la revisión ambiental.

- Los servicios públicos han sido correctamente desconectados y retirados.
- El contratista ha emitido los permisos de construcción y el Programa ha proporcionado los planos permitidos.
- El propietario de vivienda y cualquier ocupante han salido y se ha acordado un plan de retiro de contenido entre el contratista de construcción y el propietario de vivienda.
- El contratista posee todos los Registros de Contratista válidos.
- Los proyectos de Solución 1 con un SOW que supera los \$100,000: el contratista de construcción ha proporcionado una careta de garantía general a CM, que verifica su capacidad de garantía.

CM emite una NTP para Reconstrucción o Rehabilitación basadas en los requisitos del proyecto. La NTP se emite por escrito utilizando el formulario apropiado. La NTP se proporciona en fotocopia o se envía por correo electrónico una versión escaneada al contratista de construcción y la versión escaneada se carga al archivo del propietario de vivienda.

Section 9: Proceso de Construcción

La responsabilidad de CM incluye la creación y mantenimiento de documentos para asignaciones, supervisión de reuniones antes de la construcción con el contratista y monitoreo de proyectos llevando a cabo las inspecciones de progreso en sitio.

9.1 Monitoreo, Progreso e Inspecciones Finales de la Construcción

Los contratistas de construcción de la Solución 1 y la Solución 2 son responsables de comunicarse con CM para solicitar todas las inspecciones de progreso en sitio en la medida que se logran los avances de la construcción. CM lleva a cabo inspecciones para verificar que la obra que se está facturando ha sido realizada de manera profesional. CM carga todos los informes de inspección de progreso en eGrants/Sistema de Registro para ser usados por el equipo del Programa para el procesamiento de las solicitudes de retiro.

Cuando el trabajo está cerca de terminarse, el contratista de construcción notifica al Programa una fecha específica cuando el trabajo estará listo para la inspección final, que garantice que toda la obra se ha completado de acuerdo con las especificaciones del contrato. CM entregará copias de todas las inspecciones de la construcción y permisos emitidos por la autoridad o autoridades de construcción locales. El Programa verifica que el propietario de vivienda recibe todas las garantías y folletos de instrucción para los equipos instalados.

9.2 Proceso de Solicitudes de Retiro

La obra debe comenzar en cada proyecto específico en el transcurso de 30 días después que los permisos y NTP son emitidos para el sitio. CM puede enviar solicitudes de retiro para el pago en los siguientes intervalos:

A. Solución 1: Intervalos de Retiro para Viviendas Construidas en Sitio:

- 25% Sustancialmente Completo (antes de la construcción vertical y cerramientos. El avance incluye la demolición donde se necesite, vertido de la losa donde se necesite/cimientos instalados, todo el alcantarillado grueso y los conductos eléctricos).
- 75% Sustancialmente Completo (antes del aislamiento y las placas de yeso. El avance incluye el entramado, techo, ventanas y paredes exteriores instalados).
- 95% Sustancialmente Completo (avance incluye todo trabajo finalizado, Certificado de Ocupación, y firma definitiva por el propietario de vivienda en la terminación satisfactoria de las actividades de construcción incluyendo los elementos de la lista de inspección. Se termina la casa en este punto).
- 100% Retenido (5% de lo retenido será facturado 45 días después de finalización de la construcción y entrega de las llaves al Solicitante).

B. Solución 1: Intervalos de Retiros para MHU:

- 25% (los avances incluyen MHU ordenada y contrato de construcción

firmado)

- 75% (avance incluye confirmación por Escrito de la fábrica de que la unidad está lista)
- 95% Considerablemente Completo (el avance incluye todo trabajo finalizado, Certificado de Ocupación, y firma definitiva por el propietario de vivienda en la terminación satisfactoria de las actividades de construcción incluyendo los elementos de la lista de inspección)
- 100% Retenido (todo trabajo finalizado, Certificado de Ocupación, y firma definitiva por el propietario de vivienda en la terminación satisfactoria de las actividades de construcción incluyendo los elementos de la lista de inspección. También, un 5% de lo retenido será facturado 45 días después de finalización de la construcción y entrega de las llaves al Solicitante)

C. Intervalos de Retiros para la Solución 2:

Los intervalos de retiros para la Solución 2 se calculan como porcentaje del valor en dólares del alcance de trabajo necesario para finalizar el proyecto de Solución 2 del Solicitante. El valor en dólares y los avances de construcción variarán entre proyectos. El contratista general del Solicitante (GC de Solicitante) puede solicitar una inspección de progreso (y factura) fuera de estos intervalos de retiros solo si la solicitud de inspección de progreso constituye al menos 20% del valor del alcance de trabajo y CM del Programa aprueba el retiro. CM llevará a cabo no más de una inspección de progreso por mes.

- 25% de alcance del valor del trabajo completado
- 75% de alcance del valor del trabajo completado
- 95% Sustancialmente Completo (avance incluye todo trabajo finalizado, Certificado de Ocupación, y firma definitiva por el propietario de vivienda en la terminación satisfactoria de las actividades de construcción incluyendo los elementos de la lista de inspección. Se termina la vivienda en este punto)
- 100% Retenido (5% de lo retenido será facturado 45 días después de finalización de la construcción y entrega de las llaves al Solicitante)

Las solicitudes de retiro deben estar acompañadas por informes de progreso con fotos, inspecciones de la construcción por autoridades de construcción locales, todos los permisos necesarios emitidos por autoridades de construcción locales, y la firma del inspector de construcción certificando que todo el trabajo es satisfactorio y cumple con todos los códigos de construcción locales y estatales.

Antes del pago final, todos los gastos serán revisados por HCD confirmando que son permitidos por los reglamentos de CDBG-DR.

9.3 Órdenes de Cambio

Pueden ser necesarias órdenes de cambio durante la Rehabilitación o Reconstrucción para los proyectos de Solución 1 o de Solución 2. El propósito de la orden de cambio

es comunicar y registrar cambios al SOW, avances del monto de contrato, y/o el tiempo de contrato.

Las órdenes de cambio se emiten cuando lo que se acordó en el alcance y/o precios iniciales requiere modificación debido a condiciones imprevisibles. El contratista de construcción debe llenar una orden de cambio y el propietario de vivienda debe firmarla, reconociendo que está al tanto y aprueba los cambios solicitados. La orden de cambio y toda la documentación de soporte deben ser entregadas a CM para su aprobación. Los cambios iniciados por el propietario de vivienda en el SOW no son aceptados a menos que el cambio esté relacionado con un problema de accesibilidad o cambios el código de construcción que se hayan desarrollados desde el desarrollo del SOW.

CM revisa todas las solicitudes de órdenes de cambio, evaluando la condición razonable de los costos en cuanto a la orden de cambio y enviándolas al Gerente de Construcción principal para su aprobación. Además, las órdenes de cambio deben ser revisadas según todos los requisitos medioambientales federales, estatales y del programa. CM 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, debe considerarse válida si no es aprobada por escrito. La orden de cambio es preparada por el contratista general, aprobada por CM, y firmada por el contratista y el propietario de vivienda antes de la aprobación del Programa. La obra terminada sin autorización escrita se considera no autorizada y los gastos corren por cuenta del contratista. Todas las Órdenes de Cambio deben estar respaldadas por un análisis de condiciones razonables en cuanto a los costos y consiste en:

- El motivo del cambio es necesario
- El tipo y SOW que se necesitan
- El costo estimado
- El número de días estimado para completarlo

CM transfiere la Orden de Cambio aprobada y todos los documentos de soporte al Gerente de Casos para el recálculo del monto de concesión. Si el cambio da lugar a una modificación en el monto de concesión de subvención, se modifica el Reconocimiento de Concesión de Subvención en adición al acuerdo de construcción. Los cambios que provoquen un cambio en el monto de subvención requieren la aprobación de HCD para modificar el Reconocimiento de Concesión de Subvención.

Los costos incluidos en las órdenes de cambio aprobadas se facturan únicamente en el retiro final.

9.4 Garantía de la Construcción

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

- Gabinetes

- Espejos
- Pisos
- Paredes Interiores y Exteriores
- Encimeras
- Acabados de pintura
- Molduras

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

A los propietarios de vivienda se les debe proporcionar una carpeta de información de garantías que detalle las garantías de la construcción, así como folletos e información de instrucción para los elementos garantizados más allá del alcance del contratista de construcción, por ejemplo aparatos eléctricos.

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

Section 10: Políticas del Programa

10.1 Apelaciones en el Programa

La documentación en el proceso de apelaciones para el monto de concesión se incluye con el Reconocimiento de Concesión de Subvención de cada Solicitante, concesión cero o la carta de inelegibilidad. Una apelación del monto de concesión se debe presentar en el lapso de treinta (30) días corridos a partir de la fecha de la carta de determinación de la concesión o de la carta de inelegibilidad.

No se aceptan apelaciones del monto de concesión después de que se ejecute el Reconocimiento de Concesión de Subvención.

Una vez que el archivo llega al punto de reconocimiento de la concesión, determinación de concesión cero o condición de inelegible, el Solicitante tiene la opción de presentar una apelación por uno de los siguientes motivos:

- a. Elegibilidad del Programa,
- b. Cálculo de la concesión de subvención, antes de la aceptación del Reconocimiento de Concesión de Subvención,
- c. Estimaciones de costos, para las reparaciones o reconstrucción, limitadas a las mediciones de la vivienda y/o solamente las cantidades de materiales dañados,
- d. Duplicación de Beneficios (DOB), y/o
- e. Cierre del archivo.

Los Solicitantes no pueden apelar las políticas que han sido aprobadas e incorporadas por el Programa, como el proceso para evaluar el valor de los materiales elegibles dentro del Programa. Tampoco se pueden apelar las normas y requisitos estatutarios y reglamentarios.

Una vez que se envía la apelación del Programa, el Programa puede solicitar al Solicitante enviar la documentación de soporte adicional. Tal documentación de soporte puede incluir, entre otros, documentación de elegibilidad para el Programa, registros de la propiedad, y/o correspondencia de las compañías de seguros, FEMA o SBA.

La resolución de las apelaciones en el Programa se maneja llevando a cabo una revisión completa del archivo de la documentación proporcionada en búsqueda de detalles que respalden los motivos de la apelación, y la implementación cuidadosa de las políticas del Programa. Esta revisión completa del archivo puede producir cambios positivos o negativos en la condición de elegibilidad o el aumento o disminución del monto de concesión anterior.

Las apelaciones se deben enviar por escrito, al Programa mediante eGrants, correo postal de EE. UU., o correo electrónico.

Al Solicitante se le enviará una carta de determinación de la apelación después de la revisión completa del archivo y de la documentación de soporte. También se enviarán notificaciones por correo electrónico y al sistema eGrants.

A. Proceso de Apelaciones

Si el Solicitante está en desacuerdo con una determinación de concesión realizada por el Programa, puede presentar una apelación en el plazo de 30 días a partir de la fecha de recepción de la determinación de concesión, concesión cero, o la carta de inelegibilidad.

Para presentar una Apelación, el Solicitante debe proporcionar alguna determinación del programa, cero concesión, o la carta de inelegibilidad y cualquier nueva información o documentación de soporte que no estuvieran disponibles al momento de la apelación inicial. Los Solicitantes también deben proporcionar un texto de descripción, en detalle, de los motivos por los que están solicitando una revisión de la determinación de la apelación.

Todas las solicitudes de revisión de apelación se deben enviar por escrito en una de tres maneras:

Mediante eGrants: Seleccione la opción “Apelación” en la pantalla Reconocimiento de Concesión de eGrants

Por correo electrónico: ReCoverCA@hcd.ca.gov

Por correo postal de EE. UU.: California Department of Housing and Community Development
ReCoverCA OOR Program
2020 West El Camino, Ave. Suite 405
Sacramento CA 95833

En el transcurso de 5 días laborales a partir de la recepción de la solicitud de apelación, un representante del Programa elabora una recomendación inicial y la proporciona junto con todos los documentos de soporte de la apelación al Gerente del Programa. El Gerente del Programa tomará una determinación en el plazo de 7 días laborales después de recibir la Apelación.

Después la revisión, si el Gerente del Programa aprueba la solicitud de apelación, el Gerente del Programa le pasará instrucciones a HAPM sobre los cambios que deben hacerse al archivo del Solicitante y se envía una carta de la determinación al Solicitante. Si el Gerente del Programa no puede aprobar la solicitud, la solicitud de apelación pasará al Panel de Revisión de Apelaciones del Programa para la revisión final. Generalmente, el Panel de Revisión de Apelaciones decidirá sobre la apelación y emitirá una carta de determinación para el Solicitante en un lapso de 20-25 días laborales a partir de la recepción de la apelación.

El Panel de Revisión de Apelaciones está constituido por 3 o 5 miembros. El Panel de Revisión de Apelaciones se reúne quincenalmente para revisar todas las solicitudes de revisión de apelación pendientes en las que el Gerente del Programa no aprobó la determinación final.

Las solicitudes de apelación que no proporcionan nueva información que no estuviera disponible al momento de la determinación de concesión o de elegibilidad para el programa serán rechazadas sin pasar al Panel de Revisión de Apelaciones.

10.2 Denuncias y Quejas ante la Coordinación de la Sección 504

La sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 es la ley de antidiscriminación que

protege los derechos de personas calificadas con discapacidades a igualdad de oportunidades en los programas y actividades que reciben fondos federales.

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

Todas las personas, una clase de personas, o sus representantes que aleguen discriminación tienen el derecho de presentar una denuncia o queja verbal o escrita basándose en las siguientes categorías protegidas: raza, color, religión, origen, discapacidad física o mental, condición médica, información genética, sexo, orientación sexual, estado civil, edad, género, identidad de género, expresión de género, situación militar o situación de veterano con respecto servicios, actividades, instalaciones o beneficios proporcionados por el Programa.

Cualquier persona que crea que ha sido discriminada en cualquier aspecto de un programa o actividad de HCD puede presentar una denuncia o queja verbal o escrita a HCD por medio del coordinador de la Sección 504 designado 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
Correo electrónico: EEO-Office@hcd.ca.gov
Teléfono: (916) 263-3635

10.3 Quejas sobre la Construcción

Los Solicitantes pueden presentar quejas con su contratista de Solución 1 sobre el trabajo que no cumple los términos de los estándares y mano de obra establecidos por el contratista de la construcción de la vivienda. Los Solicitantes pueden presentar su queja ante el Programa y el Estado para cuestionar el trabajo que se está haciendo o ha sido realizado.

Para que la queja sea válida, debe:

- Presentarse por escrito,
- Sea relevante para el SOW aprobado, y
- Proporcionar una explicación detallada de la queja y su fundamento.

Las quejas sobre la Construcción de Solución 1 se deben presentar por escrito, que puede incluir envío por correo postal, fax y/o correo electrónico. La dirección de correo es indica a continuación:

Department of Housing and Community Development CDBG-DR
Program- Construction Grievances
P.O. Box 952054
Sacramento, CA
94252-2054

Attn: ReCoverCA OOR Program Manager, Suite 200

Las quejas sobre la Construcción de Solución 2 debe resolverlas el Solicitante ya que HCD no tiene participación en el contrato entre el Solicitante y su contratista de construcción.

10.4 Política de Recuperación de Subvención (Subrogación)

Para resolver cualquier posible DOB futura, los Solicitantes deben, como requisito para participar en este Programa, acordar firmar un acuerdo de Subrogación firmado para reembolsar cualquier ayuda posterior recibida para el mismo propósito que los fondos del Programa. Si, después de una concesión, se realiza una nueva evaluación de necesidades y el Solicitante recibe un aumento en la concesión, después se le pedirá al Solicitante firmar un acuerdo de Subrogación revisado para reembolsar cualquier ayuda recibida posterior para el mismo propósito que los fondos del Programa.

Puede exigírsele a un Solicitante que reembolse toda, o una parte de la ayuda recibida del Programa. Los motivos de la recuperación de la subvención incluyen, entre otros:

- Entrega de información falsa o engañosa al Programa.
- Retiro del Programa antes de la finalización del proyecto. El retiro del programa debe hacerse por escrito o por correo electrónico, y si el Solicitante desea participar otra vez se necesitará una encuesta y solicitud nuevas, siempre que el período de la encuesta y/o la solicitud esté todavía abierto.
- La construcción no se ha terminado debido a falta de cooperación por parte del propietario o propietarios de la vivienda.
- Incumplimiento con SOW aprobado en una manera que haría a la vivienda inelegible (por ejemplo, no cumplió con requisitos de reducción de la pintura a base de plomo).
- No informar la recepción de ingresos adicionales del seguro, SBA, FEMA, de ayuda de organización sin fines de lucro y/o de cualquier otra DOB después de recibida la concesión.
- Recibo de, o no, completar los requisitos de Rehabilitación o Reconstrucción Administrada por el Propietario de Vivienda de Solución 2, según requisitos del programa.

10.5 Antifraude, Despilfarro y Abuso

Durante el proceso de solicitud, el Solicitante o Solicitantes firman una declaración de reconocimiento de fraude, declarando y afirmando bajo pena de perjurio que toda la información en su encuesta y solicitud, así como la de los documentos proporcionados y ejecutados en conjunto con el Programa es verdadera según su leal saber y entender. El solicitante o solicitantes certifican que todos los daños descritos con respecto a la solicitud fueron resultado directo del desastre o desastres, y que se han incluido todos los ingresos por seguro y otros fondos recibidos de agencias gubernamentales como compensación por los daños como resultado de los desastres.

Además, los Solicitantes reconocen que pueden ser procesados por las autoridades federales, estatales y/o locales en caso de declaraciones o documentos falsos, engañosos y/o incompletos. El Solicitante o Solicitantes acuerdan reembolsar los fondos del Programa en caso de que los Solicitantes hagan o presenten declaraciones y/o documentos falsos, engañosos e incompletos.

El Programa ha establecido los procedimientos para verificar la exactitud de la información proporcionada por los Solicitantes del Programa. Se realizan los pasos de procesamiento interno para identificar discrepancias en la información proporcionada por terceros que puedan indicar fraude, despilfarro o abuso. Estos pasos se llevan a cabo sistemáticamente, utilizando metodologías de investigación y procesos de identificación de indicadores estandarizados de consistencia y tratamiento equitativo a través de fuentes relevantes.

El Programa también verifica la exactitud de la información proporcionada por sus proveedores. Como parte del proceso de adquisición del Estado, se exige a los contratistas llenar un cuestionario informativo del proveedor e informar la información pertinente relacionada con el contratista y/o su personal clave. Antes de la ejecución del contrato, se realizan comprobaciones de antecedentes de la empresa, y se establecen canales con otras agencias para verificar y validar las que estén proporcionando servicios a nombre del programa. Se llevan a cabo los pasos de procesamiento, incluyendo varios niveles de estudios de aseguramiento de la calidad y control de calidad, para validar la información de la solicitud proporcionada por el proveedor utilizada en la elegibilidad de un solicitante y la determinación de la concesión, así como durante el proceso de construcción.

El reconocimiento de fraude firmado por el o los solicitantes durante el proceso de solicitud incluye una notificación del peligro del fraude y estafas perpetrados por personas, contratistas y negocios inescrupulosos. Cualquier persona que desee informar actividad sospechosa o fraudulenta puede comunicarse con el programa por el correo electrónico ReCoverCA@hcd.ca.gov o por el teléfono (916) 263-6461.

Los Solicitantes que son víctimas de robo, vandalismo, o fraude de contratista también deben presentar una queja oficial con una autoridad gubernamental como una agencia de orden público, la Junta de Licencias para Contratistas de California, o el Fiscal General. Además, una acción civil introducida en un tribunal de California que detalla la causa y el monto del fraude en forma suficiente puede bastar y HCD puede revisarla cuanto tome la determinación final de consideración para la ayuda por necesidades insatisfechas.

El Programa tiene procedimientos vigentes para abordar necesidades de ayuda insatisfechas de un propietario de vivienda como resultado de fraude, despilfarro o de abuso por un contratista. Si se prueba, la Duplicación de Beneficios del propietario de vivienda puede reducirse y el programa puede proporcionar el alcance para cubrir las necesidades insatisfechas del Solicitante para terminar las reparaciones de la vivienda.

10.6 Información remitida al Inspector General de HUD

El personal del Programa tiene la obligación de reportar oportunamente mala conducta, fraude, despilfarro, abuso o mala administración directamente a la Oficina del Inspector

General (OIG) en la administración, o participación, de los programas de recuperación de desastres. Esto incluye irregularidades, tergiversaciones, y propuestas de soborno (incluidos intentos o peticiones).

El personal del Programa también debe remitir casos a OIG cuando tenga preguntas sobre la veracidad o exactitud de alguna solicitud o documentación de soporte, datos, o información (incluida información de declaración de impuestos) proporcionados por Solicitantes y/o representantes de Solicitantes durante la participación en el Programa.

10.7 Reubicación Temporal de Arrendatarios Afectados

El Programa es voluntario y no está sujeto a los requisitos de la Ley de Reubicación Uniforme (URA) para los Propietarios de Vivienda. Sin embargo, la URA se aplicaría a arrendatarios que actualmente ocupen una propiedad al momento en que el Propietario de Vivienda ha realizado una solicitud para el Programa. El desplazamiento debido a un desastre no da lugar a la URA, por tanto si había arrendatarios que fueron desplazados por el desastre, la URA no es aplicable a esos arrendatarios. Sin embargo, en una propiedad a la que se le han concedido fondos mediante el Programa tiene presente un arrendatario o arrendatarios actualmente y la ocupan legalmente, los arrendatarios pueden cumplir la definición de URA de “desplazado” y tener derecho de recibir beneficios de Reubicación temporal según URA.

Section 11: Cierre de la Construcción, Cumplimiento por parte del Solicitante y Monitoreo

Después de la terminación de la construcción, CM realiza una visita final al sitio para validar que se completaron todas las actividades detalladas en el SOW y de acuerdo con todos los requisitos del Programa y de los códigos de construcción estatales y locales. CM confirma que todo el trabajo ha sido aceptado por el inspector de construcción local y que se ha emitido cualquier certificado de ocupación requerido. En este momento, CM llena el formulario de inspección final, firmado por el propietario de vivienda y el contratista de construcción, indicando que se completaron todas las actividades de la construcción y son satisfactorias. Esta inspección final y firma se incluyen con el archivo del Solicitante. CM también verifica que el archivo del Solicitante incluya:

- Todos los permisos e informes de inspección de construcción requeridos
- Inspección final del Programa
- Documentación sobre la liberación de gravámenes
- Certificado de ocupación
- Todos los informes y detalles de rehabilitación ambientales
- Garantías de la construcción y cualquier garantía asociada a materiales o productos

Además, la Gerente de Casos realiza una conciliación de cierre del archivo del Solicitante, asegurándose de que se han recopilado los documentos siguientes:

- Prueba de pertenencia y de ocupación al momento del cierre
- Verificación de DOB actualizada
- Si es una zona de inundación, prueba del seguro contra inundaciones al momento del cierre

11.1 Cumplimiento y Monitoreo

Para proteger la inversión de CDBG-DR en la propiedad, HCD exige una restricción de escritura sobre las propiedades financiadas mediante el Programa. La restricción de escritura, registrada después de que el Solicitante firma el Reconocimiento de Concesión, permanece vigente durante un período de 24 meses siguiente a la fecha de recepción del certificado de ocupación para la vivienda rehabilitada o reconstruida. La restricción de escritura se entrega en la Oficina del Registrador del Condado aplicable en el Registro de Propiedades del Condado para viviendas construidas en sitio (Stick-built) y/o en el Título de la MHU.

El equipo del Programa y/o de HCD monitorea anualmente la restricción de escritura de 24 meses. Durante la extensión completa del período de la restricción de escritura (24 meses), la propiedad **no puede:**

- Venderse

- Utilizarse como vivienda secundaria
- Convertirse en propiedad en renta.

Si en el transcurso del primer período de monitoreo de 12 meses, los Solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el Solicitante es responsable de reembolsar el monto de **subvención total** a HCD. Si en el transcurso del período de monitoreo de 13-24 meses, los Solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el Solicitante es responsable de reembolsar el **cincuenta por ciento** (50%) del monto de subvención total a HCD.

Si el Solicitante se ha mantenido en cumplimiento, en o al comienzo del mes 25 del período de cumplimiento y monitoreo, se libera la restricción de escritura, es decir, el gravamen sobre la propiedad, y se condona el monto total de la subvención. Por consiguiente, todos los Solicitantes deben poder cumplir con los requisitos del Programa. Las excepciones a esta política pueden incluir la reubicación o despliegue de servicio militar activo documentado, así como la muerte o incapacidad del propietario/ocupante elegibles. Todas las excepciones al cumplimiento de los requisitos del Programa se considerarán de manera caso por caso.

11.2 Seguro

Si la propiedad se rehabilita o reconstruye en un Área Especial en Peligro de Inundación, se exige al Solicitante mantener un seguro contra inundaciones a perpetuidad. Esta obligación también se transmite a los propietarios posteriores de la propiedad. Los Solicitantes que no puedan mantener el seguro contra inundaciones por el riesgo a perpetuidad serán inelegibles para ayuda por desastres en el futuro.

A. Organización del Personal

HAPM supervisa el cumplimiento del Solicitante de los requisitos del programa y las restricciones de escritura por el período de 24 meses de cumplimiento en nombre de HCD. Cualquier actividad de cumplimiento que quede pendiente luego del final del contrato del proveedor de HAPM con el Estado se transferirá al personal de HCD.

B. Responsabilidades

Las responsabilidades del personal de Cumplimiento y Monitoreo son asegurarse de que los Solicitantes cumplen las fechas de fondos de subvención asociadas con los lapsos de 12 meses y 24 meses, para cada subvención financiada.

C. Cuestionario de Cumplimiento

Antes del final del período de cumplimiento de 12 meses, se envía al Solicitante un Cuestionario de Cumplimiento, a la dirección de la vivienda dañada o a la nueva ubicación de la MHU. Esta carta enumera toda la documentación requerida necesaria para confirmar el cumplimiento con los fondos de Subvención. Se requiere que al Solicitante llene y devuelva el cuestionario y cualquier documentación de soporte requerida en el transcurso de 30 días corridos a la recepción. Se completa una lista de comprobación una vez que el Solicitante envía toda la documentación requerida.

- Si en la documentación se determina que el Solicitante está cumpliendo, se marca el archivo para revisión en la fecha de vencimiento del cumplimiento

de 24 meses.

- Si la documentación no es suficiente, en el archivo se determina incumplimiento, y se procesa para recuperar la concesión de subvención.

Antes del final del período de cumplimiento de 24 meses, se envía al Solicitante un Cuestionario de Cumplimiento, a la dirección de la vivienda dañada o a la nueva ubicación de la MHU. Este cuestionario enumera toda la documentación requerida necesaria para confirmar el cumplimiento con los fondos de Subvención, para el período final de 12 meses. Se requiere que al Solicitante llene y devuelva el cuestionario y cualquier documentación de soporte en el transcurso de 30 días corridos a la recepción. Se completa una lista de comprobación una vez que el Solicitante envía toda la documentación requerida.

- Si en la documentación se determina que el Solicitante está cumpliendo, se determina cumplimiento en el archivo y se cierra.
- Si la documentación no es suficiente, en el archivo se determina incumplimiento, y se procesa a través del Proceso de Recuperación de Subvención, para recuperar $\frac{1}{2}$ de la concesión de subvención.

Section 12: Cierre del Programa

El cierre del Programa se produce cuando se completan todos los requisitos administrativos y programáticos aplicables. En general, un Programa está listo para su cierre cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Se completaron todas las actividades elegibles.
- Se invirtieron por completo todos los fondos del Programa, o todos los fondos restantes se planifican para ser devueltos a HUD
- Se cumplieron todos los requisitos de informes y se enviaron (a excepción del informe final que se envía durante el proceso de cierre, si es aplicable)
- Se cumplió cualquier condición especial del Programa
- Se resolvieron todos los problemas encontrados en la auditoría y monitoreo que afectaban al Programa

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

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

Section 13: Administración de Registros

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

13.1 Registros Administrativos

Los registros administrativos, mantenidos en formato electrónico, son archivos que se aplican a la administración general del Programa de fondos de CDBG-DR. Incluyen los siguientes registros:

- Archivo de personal
- Archivos de administración de propiedades
- Archivos generales del Programa
- Archivos legales
- Registros financieros
- Archivos de Proyecto/Solicitante

13.2 Información Personalmente Identificable (PII)

La información personalmente identificable (PII) es la información que se puede utilizar para distinguir o para seguir las identidades de la persona. Los ejemplos de PII incluyen nombres, direcciones, documentos de verificación de ingresos, condición de discapacidad, situación de empleo, etc. que se vinculan o se pueden vincular a un Solicitante y/o beneficiario específicos de los Programas de CDBG-DR. Ya que el Programa recibe solicitudes directas de los propietarios de vivienda que solicitan ayuda, el Programa mantiene toda la información PII por la duración del proyecto, el sistema de registros eGrants.

Si los registros que contienen PII están sujetos a las solicitudes de la Ley de Libertad de Información o de la Ley de Registros Públicos de California, tales registros serán liberados solamente de acuerdo con las leyes estatal y federal. Los registros de PII solo se guardan siempre que sea necesario, de acuerdo con los requisitos de retención de registros en 2 C.F.R. parte 200.333 y 24 C.F.R. parte 570.502(a)(7).

13.3 Seguridad de Archivos

El Programa tiene procedimientos adecuados para recopilar y procesar la información proporcionada por el Solicitante, a la vez que ofrece garantías de que cualquier Información Personalmente Identificable (PII) se maneja correctamente y está suficientemente protegida. El sistema de registros del Programa, eGrants, está alojado en Amazon Web Services (AWS), que el departamento de tecnología de California ha aprobado para sus servicios en la nube fuera de sus instalaciones. Aprovecha las características de seguridad proporcionadas por AWS para proteger la información

sensible o privada transmitida a través del sistema o almacenada en este. Los permisos de usuario dentro de eGrants garantizan que cada usuario del sistema tenga derechos restringidos a las características y módulos aprobados solamente para su nivel de acceso.

La autenticación de varios factores es una característica en eGrants que requiere más de una forma de autenticación para verificar la identidad del usuario para el inicio de sesión u otras transacciones para proteger los datos de usuario. eGrants utilizan reCAPTCHA V2 de Google como mecanismo para evitar que los bots de Internet creen cuentas falsas para acceder al sistema. Requiere la interacción humana para hacer clic la casilla de selección y responder al desafío presentado. reCAPTCHA se utiliza en las pantallas de Registro, Inicio de Sesión y ¿Olvidó la Contraseña? de la interfaz de Propietario de Vivienda.

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 asegurar privacidad. Finalmente, eGrants utiliza cifrado de extremo a extremo de los números de seguridad social del Solicitante para garantizar seguridad.

En ningún caso la PII de un Solicitante o la información del archivo se publicarán en otra parte sin el consentimiento escrito del Solicitante. Además, el personal de CDBG-DR no tiene acceso permitido a ningún archivo en el que podría haber un posible conflicto de intereses o percibirse uno.

13.4 Retención de Registros

HCD mantiene los documentos relacionados con el proyecto y con el Programa, incluyendo registros financieros, documentos de soporte, registros estadísticos y otros registros pertinentes. Estos registros se mantienen durante un período mínimo de cinco años desde el cierre de la subvención de HUD con HCD. Todos los subbeneficiarios y contratistas del Programa también están sujetos a esta política y todos los archivos financieros y del Programa se mantienen de manera correspondiente. Los registros se mantienen para documentar el cumplimiento con los requisitos del Programa, y los reglamentos federales, estatales y locales y para facilitar la revisión de auditoría por HUD. Los registros se mantienen de acuerdo con 24 C.F.R, parte 570.3 que establece que se deben mantener por el período de 5 años siguientes al cierre de la subvención de HUD con el estado. La administración de registros correcta garantiza que:

- El estado cumple con todos los requisitos relacionados con registros y prácticas de administración de registros según los reglamentos federales y estatales.
- El estado tiene los registros que tiene para respaldar y mejorar los servicios en curso a los negocios y ciudadanos, cumplir los requisitos de responsabilidad y expectativas de la comunidad.
- Estos registros se manejan eficientemente, y pueden accederse y utilizarse fácilmente siempre que se requieran; y
- Estos registros se guardan a un costo tan eficiente como sea posible y cuando ya no se requieren se eliminan de manera oportuna y eficiente basándose en el Manual 2225.6 de HUD, Cronograma de Eliminación de

Registros, y el Manual 2228.2 de HUD.

13.5 Archivos del Solicitante

Todos los archivos del Solicitante se mantienen durante cinco años después del cierre de la subvención de HCD con HUD, dentro del sistema de registros eGrants.

Los Solicitantes están sujetos a auditoría y revisión adicional a través de toda su participación en Programa y hasta cinco años después de la conclusión del proyecto. Los Solicitantes deben proporcionar documentación adicional en respaldo a sus solicitudes como lo solicite el Estado, sus representantes o agentes, HUD, HUD OIG, o el Auditor Legislativo de California. No cumplir con estas solicitudes puede provocar la recuperación de los fondos.

13.6 Igualdad de Derecho de Vivienda/Derechos Civiles

HCD sigue políticas y los procedimientos para el cumplimiento con los requisitos de fomentar afirmativamente la vivienda justa (AFFH) durante la planificación e implementación de todas las actividades del Programa. Tales políticas y procedimientos implican una revisión que incluye una evaluación de los datos demográficos del área propuesta del proyecto de viviendas, las características socioeconómicas, los peligros o preocupaciones relacionados con el medio ambiente, y otros factores materiales para la determinación de AFFH.

Se requiere que los programas cumplan con todas las leyes relevantes de vivienda justa, incluyendo la Ley federal de Vivienda Justa, Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, 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 en los Programas federal de ayuda en cuanto a raza, color, origen nacional, religión, sexo, discapacidad y situación familiar. La obligación federal para fomentar afirmativamente la vivienda justa se origina de la Ley de Vivienda Justa. Las leyes de vivienda justa del Estado, incluyendo la Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda de California, también se requieren para el cumplimiento de la obligación de Viviendas Justas.

13.7 Sección 3

Para los proyectos que tienen más de \$200,000 de fondos federales para las actividades de construcción, la Sección 3 de la Ley de Viviendas y Desarrollo Urbano de 1968 (Sección 3), enmendada, exige que las oportunidades económicas generadas por los fondos de CDBG-DR se dirijan a los residentes de la Sección 3. Los residentes elegibles de la Sección 3 son personas de ingresos bajos y muy bajos, particularmente los que viven o residen en viviendas con ayuda pública o gubernamental.

De acuerdo con la Sección 3, los contratistas de construcción deben utilizar los fondos de CDBG para la rehabilitación de viviendas o para proporcionar oportunidades de capacitación y empleo a los residentes con ingresos inferiores y oportunidades de contrato a los negocios 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 pasos afirmativos para seguir el Plan de la Sección 3 y para documentar esos esfuerzos
- Incluir la Cláusula de la Sección 3 y la Certificación del Contratista de Esfuerzos para Cumplir Completamente con la Disposición de Empleo y de Capacitación de la Sección 3 en alguno de los paquetes de licitación para contratos en los proyectos de OOR. Notificar a todos los licitadores que se requiere la adherencia al Plan de la Sección 3 del Estado para los contratos y subcontratos superiores a \$100,000

El proveedor de CM es responsable del cumplimiento con la Sección 3, no los propietarios de vivienda.

Section 14: Definiciones

Abuso - El uso excesivo o incorrecto de algo, o el uso de algo en una forma contraria a las reglas naturales o legales para su uso; la destrucción intencional, desviación, manipulación, aplicación indebida, maltrato, o uso incorrecto de recursos de propiedad u operados por la Autoridad; o el uso extravagante o excesivo de modo que se abuse por el cargo o autoridad que se tiene. El “abuso” no necesariamente provoca una denuncia de “fraude”, pero podría, dependiendo de las circunstancias.

Acceso y Necesidades Funcionales - Una población de personas que pueden tener necesidades adicionales antes, durante o después de un incidente en áreas funcionales que incluyen, entre otras, el mantenimiento de la independencia y comunicación.

Fomento Afirmativamente la Vivienda Justa (AFFH) - AFFH es un requisito legal que las agencias federales y los beneficiarios federales fomentan según los propósitos de la Ley de Vivienda Justa. La regla de la AFFH de HUD proporciona un enfoque de planificación efectiva para ayudar a participantes del Programa a tomar medidas significativas para superar los patrones históricos de segregación, promover la elección de vivienda justa, y fomentar las comunidades incluyentes sin discriminación.

Además, el Programa sigue las reglas de AFFH de California como debe aplicarse según el Código del Gobierno de California 65583 y 65583.2; y la División 1 del Título 2, Capítulo 15 que comienza la sección 8899.50.

Solicitante - Un propietario que ocupa su propiedad dañada y ha sido invitado a solicitar ayuda para la vivienda.

Ingreso Promedio del Área (AMI) - Límites anuales calculados basados en los ingresos promedio del grupo familiar estimados por HUD con ajustes basados en el tamaño del grupo familiar utilizado para la demostración de beneficiarios de ingresos bajos a moderados en los Programas.

Departamento Forestal y de Protección contra Incendios de California (CAL

Fire) – El departamento responsable de la protección contra incendios en toda California, así como de varios 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 tomar decisiones y al público sobre los posibles impactos ambientales de los proyectos propuestos, y que reduzcan esos impactos ambientales en la medida posible.

Oficina Estatal de Conservación Histórica de California (OHP) - Responsable de la administración de los programas de conservación histórica establecidos estatal y federalmente para fomentar la identificación, evaluación, registro y protección de los recursos históricos y arquitectónicos irremplazables de California bajo la dirección del Oficial de Conservación Histórica del Estado (SHPO), un designado por el gobernador y la Comisión de Recursos Históricos del Estado.

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

Evaluación de Daños - El proceso utilizado para verificar que el daño en una propiedad puede atribuirse razonablemente al evento o eventos de desastre calificado y la cuantificación de daños resulta en el valor en dólares y alcance de reparaciones necesarias para reparar la estructura. La Evaluación de Daños se lleva a cabo en la etapa de solicitud del programa para determinar si la propiedad del Solicitante tiene daño sustentando en un desastre elegible y aún tiene reparaciones o reconstrucción pendientes que necesitan terminarse.

Demolición - Despeje y eliminación correcta de estructuras y mejoras en ruinas.

Discapacidad - Para los propósitos del Programa, coherente con la ley federal bajo la Ley de Seguridad Social, enmendada, 42 U.S.C. § 423(d), Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, enmendada, 42 U.S.C. § 12102(1)-(3), y de acuerdo con los reglamentos de HUD en 24 C.F.R. §§5.403, 891.505.

Sistema de Informes de Subvenciones de Recuperación de Desastres (DRGR) - El sistema de Informes de Subvenciones de Recuperación de Desastres fue desarrollado por la Oficina de Planificación Comunitaria de HUD y el Departamento para el Programa de Recuperación de Desastres de CDBG y otras asignaciones especiales. Los datos del sistema son utilizados por el equipo de HUD para revisar las actividades financiadas bajo estos Programas y para los informes trimestrales requeridos por el Congreso.

Duplicación de Beneficios (DOB) - La Ley de Manejo de Desastres y Ayuda de Emergencia de Robert T. Stafford (Ley Stafford) prohíbe que alguna persona, empresa u otra entidad reciba ayuda financiera de los fondos de Recuperación de Desastres de CDBG con respecto a cualquier parte de una pérdida resultante de un desastre mayor para la que ya recibió ayuda financiera por cualquier otro Programa o de un seguro o cualquier otra fuente. Se produce una duplicación de beneficios cuando un Solicitante recibe ayuda financiera de varias fuentes y el monto total de

la ayuda supera la necesidad elegible restante para un propósito de recuperación específico.

eGrants - eGrants es un portal de solicitudes y sistema de registros en línea para el Programa de Rehabilitación y Reconstrucción de Casas Ocupadas por sus Propietarios 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, promueve y lleva a cabo investigaciones y desarrolla y hace cumplir los reglamentos ambientales.

Revisión Ambiental - Todos los proyectos calificados deben pasar por un proceso de revisión ambiental. Este proceso se asegura de que las actividades cumplan con la Ley sobre Política Nacional Medioambiental (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables.

Garantía - Cuanta donde se depositan, mantienen y gastan los fondos de un Solicitante antes que los fondos del Programa para los Solicitantes que tienen la responsabilidad de Propietario de Vivienda de completar su proyecto de rehabilitación o reconstrucción.

Costo Estimado de Reparación (ECR) – Una estimación inicial de partidas del costo para reparar los daños a la propiedad de un Solicitante, o para reconstruir la propiedad, de ser necesario.

Registro Federal - La publicación oficial del Gobierno Federal de los Estados Unidos que contiene las reglas de las agencias gubernamentales, reglas propuestas y notificaciones públicas. Se emite una Notificación de Registro Federal (FRN) para cada desastre atendido con fondos de CDBG-DR. La FRN describe las reglas que se aplican para cada asignación de fondos de desastre.

Zonas de Gravedad por Peligro de Incendio (FHSZ) – Áreas geográficas designadas según los Códigos de Estado. A las FHSZ se les asigna un nivel de peligro de incendio basado en los factores que influyen en la probabilidad de incendio y el comportamiento de los incendios. Los factores considerados para determinar las FHSZ son el clima, historial de incendios, combustible (vegetación natural) existente y potencial, extensión de llamas predicha, desplazamiento de las brasas por el viento, terreno, topografía y clima de incendio típicos del área. Consulte también **Área en Interfaz Rural-Urbana (WUI) Códigos de Construcción de Área en Interfaz Rural/Urbana** definidos más adelante.

Planicie de Inundación - FEMA designa las planicies de inundación como zonas geográficas sujetas a niveles variables de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o tipo de inundación potencial en el área.

- “Planicie de inundación de 100 años” — El área geográfica definida por FEMA que tiene una oportunidad de uno por ciento de inundarse con un evento de inundación en cualquier año dado.
- “Planicie de inundación de 500 años” — El área geográfica definida por FEMA que tiene una oportunidad de 0.2 por ciento de inundarse con un

evento de inundación en cualquier año dado.

Ejecución hipotecaria - La acción de tomar posesión de una propiedad hipotecada cuando el deudor hipotecario no puede mantener sus pagos de hipoteca.

Fraude - Un acto ilegal (mala conducta intencional), el encubrimiento de este acto, y la desviación de un beneficio (convirtiendo las ganancias en efectivo u otra mercancía valiosa). Legalmente, el fraude puede provocar una variedad de cargos penales incluyendo robo, malversación y hurto.

– cada uno con su propia definición legal específica y criterios requeridos que pueden provocar sanciones graves y registro penal.

Reconocimiento de Concesión de Subvención (Reconocimiento de Concesión)

- Paso final en el proceso de solicitud en el que el propietario de vivienda revisa su monto de concesión y cálculo y después puede aceptar el monto y reafirmar su entendimiento y certificación de cumplimiento con todas las disposiciones de los fondos de concesión o, rechazarlas y solicitar apelar su monto de concesión de subvención.

Normas de Construcción Ecológica – Pautas para la creación de estructuras y uso de procesos que son responsables con el medio ambiente y eficientes en los recursos a través de todo el ciclo de la construcción desde el emplazamiento hasta el diseño, construcción, operación, mantenimiento, renovación y demolición. La meta de las normas de construcción ecológicas es hacer uso eficiente del terreno, materiales, energía y agua mientras se genera desperdicio mínimo y se proporciona un ambiente interior saludable para los ocupantes.

Grupo Familiar - Un grupo familiar (grupo residencial / grupo que vive en la misma vivienda) se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, sin importar su parentesco entre sí.

HCD - Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California

HUD - (Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de EE. UU.) - Una agencia federal que proporciona una variedad de recursos que pueden ayudar a los gobiernos locales y estatales y otros departamentos, agencias u organizaciones con fondos de HUD a preparar y recuperar de desastres. Para algunos desastres declarados por el Presidente, el Congreso puede hacer una asignación por medio del Programa de CDBG-DR, que proporciona fondos a entidades de Estado, tribales y locales para las viviendas, desarrollo económico, infraestructura, servicios públicos, planificación, resiliencia y mitigación de Programas y proyectos.

Ingreso - Ingreso anual del grupo familiar definido por el ingreso bruto ajustado del Servicio de Impuestos Internos.

Pintura a Base de Plomo - Pintura u otros recubrimientos de superficie que contiene una cantidad de plomo igual o superior a 1.0 miligramo por centímetro cuadrado o más de 0.05 por ciento en peso.

Peligro de Pintura a base de plomo - Cualquier condición que cause exposición al plomo de peligros de polvo de plomo, peligros de suelo contaminado con plomo o pintura a base de plomo que está deteriorada o presente en superficies masticables,

superficies de fricción o superficies de impacto, y que resultarían en efectos negativos para la salud humana como lo establece la propia agencia Federal.

Dominio limitado del inglés ((LEP) - Una designación para personas que no pueden comunicarse efectivamente en inglés debido a que su idioma principal no es el inglés, y no han desarrollado fluidez en el idioma inglés. Una persona LEP puede tener dificultades para hablar o leer en inglés y se benefician de un intérprete que traduzca hacia y desde el idioma principal de la persona. Una persona LEP también puede necesitar documentos escritos en inglés traducidos a su idioma principal de manera que la persona pueda entender documentos importantes relacionados con los servicios de salud y humanos.

Grupo Familiar de Ingresos Bajos a Moderados (LMI) - Un grupo familiar se considera que es de ingresos bajos a moderados si los ingresos del grupo familiar (incluidos los ingresos derivados de activos) está o es inferior al 80 por ciento de un ingreso promedio del área. Todos los ingresos se basan en los límites de Ingreso Promedio del Área ajustado anualmente por HUD para cada condado o área estadística metropolitana.

Objetivo Nacional para el Ingreso Bajo a Moderado - Actividades que benefician a los grupos familiares con ingresos que no superan el 80 por ciento del ingreso promedio del área:

Muy bajo: Los ingresos anuales del grupo familiar son de hasta un 30% del ingreso promedio del área, determinado por HUD, ajustado para el tamaño del grupo familiar

Bajo: Los ingresos anuales del grupo familiar están entre 31% y 50% del ingreso promedio del área, determinado por HUD, ajustado para el tamaño del grupo familiar

Moderado: Los ingresos anuales del grupo familiar están entre 51% y 80% del ingreso promedio del área, determinado por HUD, ajustado para el tamaño del grupo familiar

Daños Mayores/Graves - \$8,000 o más de daño de propiedad inmobiliaria inspeccionada por FEMA, causado por el desastre calificado.

Unidad de Vivienda Prefabricada (MHU) - También conocida como Casa Prefabricada 24 C.F.R. parte 3280 (Código de HUD). Una Casa Prefabricada es una estructura que se puede transportar en una o más secciones que, en el modo que viaja tiene ocho pies de cuerpo o más en ancho, o cuarenta pies de cuerpo o más de largo, o cuando se levanta en sitio, es de por lo menos 320 pies cuadrados, y que se construye en un armazón permanente y se diseña para utilizarse como vivienda con o sin cimientos permanentes cuando se conecta con los servicios requeridos, e incluye la plomería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos contenidos en esta. La estructura se debe diseñar para ocupación como residencia principal por una familia. Todas las Casas Prefabricadas tienen fijada una Etiqueta de Certificación de HUD y debe cumplir los requisitos del Código de HUD para las Casas Prefabricadas como se establecen por la Ley Nacional de Normas de Seguridad de Construcción y Viviendas Prefabricadas de 1974, y las Normas de

Código de HUD 24 C.F.R. parte 3280 & 3282. La MHU debe construirse para cumplir los códigos de construcción locales y regionales.

Vivienda Modular - Una casa construida en secciones en una fábrica para cumplir con los códigos de construcciones estatales, locales o regionales. Una vez armada, la unidad modular se fija permanentemente en 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 (una sola palabra en inglés: Mobilehome) como una estructura diseñada para habitación humana y que se mueve en una calle o autopista bajo permiso según la Sección 35790 del Código de Vehículos. La Casa Móvil incluye una casa prefabricada, definida en la Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad, y una casa móvil, definida en la Sección 18008 del Código de Salud y Seguridad, pero con la excepción proporcionada en la subdivisión (b), no incluye un vehículo recreativo, definido en la Sección 799.29 de este código y la Sección 18010 del Código de Salud y Seguridad o un autobús comercial definido en la Sección 18001.8 del Código de Salud y Seguridad. Una casa móvil es una casa construida en fábrica que se construyó antes del 15 de junio de 1976 y no se construyó en un código de construcción uniforme.

Ingreso Bruto Ajustado (AGI) Modificado – El ingreso anual que resulta del recálculo del AGI (Línea 11 del Formulario 1040) que no cuenta los ingresos negativos o pérdidas informadas del Esquema 1, Parte 1 Ingresos Adicionales en la Declaración de Impuestos en Formulario 1040 del Servicio de Impuestos Internos (IRS) del Solicitante, alternativamente, el Programa utilizará cero (“0”) para cualquier ingreso negativo o pérdida.

Más Afectadas y con Dificultades - Áreas definidas por HUD con el impacto más grande de un desastre. Las áreas más afectadas y con dificultades definidas en las Notificaciones de Registro Federal que rigen las asignaciones de fondos de este Programa de los desastres DR-4344 y DR-4353 son los condados de Sonoma y Ventura, y los siguientes códigos postales: 95470, 95901, 94558, 95422 y 93108. Las áreas más afectadas y con dificultades de los desastres DR-4382 y DR-4407 son los condados de Shasta, Lake, Butte, Los Angeles, y Ventura.

Ley sobre Política Nacional Medioambiental (NEPA) - Establece un marco nacional amplio para la protección del medio ambiente. La política básica de NEPA es garantizar que todas las ramas del gobierno ofrecen correcta consideración al medio ambiente antes de emprender cualquier acción principal federal que podría afectar significativamente al medio ambiente.

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

- 1) Beneficiar a las personas de ingresos bajos a moderados.
- 2) Ayudar en la prevención o eliminación de tugurios o plagas; y
- 3) Cubrir una necesidad que tiene una urgencia particular (designada como necesidad urgente).

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

Compensaciones – Ayuda recibida por un Solicitante que no constituirá una duplicación de beneficios, denominados no duplicativos o compensaciones.

Propietario ocupante – persona que cumple los criterios de tener un interés de pertenencia en una propiedad a la vez que ocupa la misma propiedad como su residencia principal.

Unidad ocupada por el propietario – unidad de vivienda que cumple los criterios de tener a alguien con interés de pertenencia en la propiedad que también ocupa esa misma propiedad como su residencia principal.

Información Personalmente Identificable (PII) - Información que puede utilizarse para distinguir o seguir la identidad de una persona, como el nombre, número de seguridad social, solo, o cuando se combina con otra información personal y de identificación que se vincula o se puede vincular con una persona específica, como fecha, lugar de nacimiento, nombre de soltera de la madre, etc.

Residencia Principal - Lugar de residencia principal del propietario, no una vivienda secundaria ni de vacaciones.

Exención de impuestos de propiedad del propietario de la residencia principal - Exención de impuestos de propiedad otorgada por la subdivisión (k) de la Sección 3 del Artículo XIII de la Constitución de California que proporciona una exención en valor estimado sobre cualquier propiedad que sea posea y ocupa como lugar de residencia principal del propietario.

Pertenencia de Propiedad - Posesión de un instrumento, incluida una escritura, hipoteca u otro acuerdo que ha sido registrado con la autoridad del condado, ciudad o autoridad local adecuada.

Desastre Calificado – Un desastre mayor declarado por el Presidente para el que se le han concedido a HCD fondos CDBG-DR de HUD según la Ley de Manejo de Desastres y Ayuda de Emergencia de Robert T. Stafford. En algunos casos, si los fondos del Estado de California están disponibles para el Programa, esos fondos también se pueden administrar para los desastres declarados por el Gobernador, o se pueden emparejar con CDBG-DR y realizarse en conjunto con los fondos de CDBG-DR.

Reconstrucción - Posible demolición y reconstrucción de una Vivienda Construida en sitio o una unidad de vivienda modular en el mismo lote en sustancialmente el mismo espacio ocupado y manera utilizando solamente Materiales de Construcción de Grado Estándar. El número de unidades en el lote no puede aumentar y la superficie cubierta total en pies cuadrados de la estructura original sustancialmente no puede excederse. En algunos casos, la superficie cubierta puede reducirse y en ningún caso una reconstrucción excederá el plano de planta más grande ofrecido por el programa al que el Solicitante es elegible basado en el tamaño del grupo familiar. Por ejemplo, si un grupo familiar de 2 personas tuviera originalmente una

vivienda de 3000 pies cuadrados, la vivienda reconstruida elegible más grande para los fondos del programa sería el plano de planta más grande de 2 o 3 dormitorios y acabados de Grado Estándar ofrecidos por el programa. El Programa no reconstruye viviendas personalizadas.

Rehabilitación - La mejora de una estructura existente a través de modificaciones, adiciones incidentales o ampliaciones. La rehabilitación incluye el reemplazo de accesorios y de componentes principales y mejoras para restaurar unidades de vivienda en las áreas afectadas por desastres a los códigos de construcción y normas de habitabilidad aplicables. Las estimaciones de rehabilitación se basan en los materiales de construcción de grado estándar y las características de vivienda (número de dormitorios, pies cuadrados de superficie cubierta y tipo de estructura) para la unidad de vivienda dañada, original.

Reemplazo - El reemplazo de una casa móvil o Unidad de Vivienda Prefabricada con un nueva Unidad de Vivienda Prefabricada en sustancialmente el mismo espacio ocupado, o en una nueva ubicación si la unidad dañada original estaba en un terreno alquilado y el propietario de la MHU debe reubicarse en una nueva propiedad. La vivienda de reemplazo es equivalente a la vivienda dañada original en las características (número de dormitorios, pies cuadrados de superficie cubierta y tipo de estructura).

Alcance de Trabajo (SOW) - Una partida documentada por estimación de partidas de los daños observados durante una visita al sitio a una propiedad del propietario de vivienda que cuantifica los materiales y mano de obra necesarios para reparar los daños observados. El Gerente de Construcción (CM) completa el SOW durante el proceso de diseño de las viviendas del Solicitante.

Vivienda Secundaria - Propiedades que sirven como viviendas secundarias/de vacaciones al momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para ayuda de reparación ni incentivos de vivienda. Una vivienda secundaria se define como una vivienda que no es la residencia principal del propietario al momento del desastre o al momento de solicitud para la ayuda.

Ciudadano Mayor o Mayor - una persona que tiene al menos 62 años en la fecha de solicitud del Programa.

Retención por Revisión Especial - un estado en el que un Solicitante que ha enviado exitosamente una Solicitud ha sido encontrado elegible, pero no puede continuar con el Programa por uno de los siguientes motivos: 1) Se ha encontrado que el Solicitante no puede cubrir DOB (RETENCIÓN por DOB), 2) El Solicitante no puede aportar fondos sobre el límite de concesión para completar el proyecto (Retención por Límite de subvención), 3) Se ha encontrado que el Solicitante no es LMI (Niveles 5-8) y el Programa actualmente no está ayudando a solicitantes que no tienen LMI (Retención por ingresos), 4) Cualquier otro motivo que el Gerente del Programa designe. Las solicitudes de Retención por Revisión Especial no se consideran solicitudes "activas". Por lo tanto, no se requiere que los Solicitantes permanezcan en cumplimiento con la Orden de Suspensión de Obra. Los Solicitantes de Retención por Revisión Especial pueden apelar las condiciones que les colocaron en Retención por Revisión Especial (como la determinación de

ingresos) comunicándose con su gerente de casos y solicitando que se inicie una apelación en el Sistema de Registros. El Programa retiene el derecho de restablecer las solicitudes de Retención por Revisión Especial según su criterio exclusivo. Para volver a entrar al Programa, los Solicitantes de Retención por Revisión Especial tendrán que pasar otra vez por la revisión de elegibilidad, revisión de ingresos, revisión de DOB, inspección de la vivienda y autorización ambiental antes de reanudar sus solicitudes.

Materiales de Construcción de Grado Estándar – materiales no personalizados que cumplen los requisitos del código de construcción.

Oficial de Conservación Histórica del Estado (SHPO) - responsable de la operación y administración de la Oficina de Conservación Histórica, así como la planificación de conservación de largo alcance.

Vivienda Construida en Sitio (Stick-built) - Una vivienda que ha sido construida en el sitio utilizando materiales y métodos de construcción tradicionales.

Subrogación – Reembolso de ayuda duplicada En el contexto de una subvención de recuperación de desastre, un propietario de vivienda debe firmar un acuerdo de Subrogación donde la agencia de financiamiento (HCD) tiene el derecho de cobrar cualquier fondo de recuperación de desastre, pagos de seguro u otro fondo adicional determinados que son ayuda duplicada que el propietario de vivienda recibe por los daños del desastre después de que HCD ha invertido fondos de recuperación de desastre en beneficio del propietario de vivienda.

Propiedades Sustancialmente Dañadas - El valor de daño a la vivienda existente es igual o mayor del 50% del valor de la estructura antes de que el daño ocurriera, es decir, un 50% del valor estimado de la propiedad menos el valor del terreno.

Propiedades Sustancialmente Mejoradas – El costo para rehabilitar una vivienda existente supera en un 50% de su valor actual después del desastre.

Arrendatario – Una persona o personas que pagan renta y habitan un dormitorio o una unidad de vivienda de un arrendador.

Revisión Ambiental de Nivel I - Una evaluación amplia que abarca las áreas geográficas o vecindarios frecuentemente con características medioambientales similares.

Revisión Ambiental de Nivel II - Una evaluación llevada a cabo en las condiciones específicas del sitio para determinar si la acción de construcción propuesta tiene un impacto significativo sobre el medio ambiente según los Temas de Revisión de 24 C.F.R. parte 58.

Ley de Reubicación Uniforme (URA): La Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria y Reubicación Uniforme de 1970 (URA) es una ley federal que establece los estándares mínimos para los programas y proyectos con fondos federales que requieren la adquisición de propiedad inmobiliaria (bienes raíces) o desplazar personas de sus viviendas, negocios o granjas.

Objetivo Nacional de Necesidad Urgente - Representa una necesidad urgente que existe debido a que las condiciones existentes poseen una amenaza seria e

inmediata para la salud/bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o recientemente se hicieron urgentes (típicamente en el lapso de 18 meses), y el beneficiario no puede financiar las actividades por su cuenta debido a que otras fuentes de fondos no están disponibles.

Despilfarro - Un gasto, consumo, mala gestión, uso o dilapidación irresponsables o descuidados de recursos pertenecientes u operados por el Programa en detrimento o posible detrimento del Programa. El despilfarro también incluye incurrir en costos innecesarios debido a prácticas, sistemas o controles ineficientes o ineficaces. El despilfarro normalmente no provoca una denuncia de “fraude”, pero podría, dependiendo de las circunstancias.

Área en Interfaz Rural/Urbana (WUI): Área geográfica identificada por el Estado como “Zona de Gravedad por Peligro de Incendio” o designada que está en un riesgo significativo de incendios forestales donde las estructuras y otro desarrollo humano se encuentran o entremezclan con combustibles forestales o vegetales.

Códigos de Construcción de Área en Interfaz Rural/Urbana - Códigos de construcción aplicables en las áreas WUI que se designan específicamente para mitigar los riesgos de incendios forestales para la vida y la propiedad. Las normas dentro de un código de construcción de un área WUI varían según el alcance que una comunidad está dispuesta a adoptar y a hacer cumplir. El código de construcción del área WUI puede incluir los siguientes temas:

Suministro de Agua: fuentes de agua aprobadas y suministro de agua adecuado.

Protección contra incendios: sistema de aspersores automáticos, supresores de chispas y almacenamiento en tanque de propano.

Trabajo en Sitio (WIP) - Se refiere a actividades de reparación ya completadas al momento de la inspección inicial.

Orden de Trabajo – Se refiere a la asignación de un archivo a la Gerencia de Construcción para comenzar las actividades de pre-construcción.