ReBUILD NC

Versión 2.1 – 23 de octubre de 2020

Manual del Programa de Compra Total Estratégica - BORRADOR

Estado de Carolina del Norte

Para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos
Fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT

N★C DPS DEPARTMENT OF PUBLIC SAFETY PREVENT. PROTECT. PREPARE.

NCORR NORTH CAROLINA OFFICE OF RECOVERY AND RESILIENCY

Descargo de responsabilidad

La información que figura en este documento es confidencial. No se puede distribuir, reproducir, transmitir ni divulgar ninguna parte de ninguna manera a un tercero sin la aprobación previa por escrito de NCORR.

Historial de revisiones de políticas y procedimientos

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
1.0	11-1-19	Versión original
		Sección 1: Se añadió una declaración sobre la naturaleza voluntaria del programa (Sección 1.7.1.); se actualizó la lista de condados elegibles y las nuevas MID identificadas por Florence y el Estado (Sección 1.8); se aclararon las áreas elegibles y se añadieron dos factores para la selección de la DRRA (Sección 1.9); se actualizó el proceso de divulgación (Sección 1.10); se añadió que el programa cumple con los requisitos de la Sección 508 (Sección 1.12); y se actualizó la sección sobre propiedades No aptas para incluir las advertencias de la política Nro. 43 de la CCB. Sección 2: Se añadió una nueva sección sobre las prioridades del programa y el programa que se está llevando a cabo en dos fases, y la Fase I da prioridad a las propiedades residenciales (Sección 2.1); se añadió una nueva Sección en la que se define el evento calificado (Sección 2.1.1); se aclaró la información sobre los incentivos (Sección 2.3); se añadió una nueva Sección sobre la fecha de lanzamiento del programa para cumplir con la exención prevista en la Sección 414 (Sección 2.4); y se modificó y simplificó el proceso de ocho pasos en una nueva representación gráfica para que coincidiera con la evolución de los procesos del programa.
2.0	8-4-2020	Se restructuró la Sección 3. Nueva sección sobre la función del Especialista de admisión y del Administrador de casos (Sección 3.1); se modificaron los requisitos de solicitud para añadir los requisitos para los propietarios de viviendas de alquiler (Sección 3.2); se añadió el proceso de solicitud a distancia (Sección 3.3); se añadió una nueva sección en la que se definen los términos "solicitante" y "cosolicitante" (Sección 3.4); se introdujeron modificaciones menores en la sección sobre el poder notarial (Sección 3.5); se modificó la elegibilidad de los solicitantes para establecer requisitos de elegibilidad separados para los propietarios de residencias principales y los propietarios de viviendas de alquiler (Sección 3.6).7); se modificaron los criterios de elegibilidad de las propiedades para que incluya las dos fases del programa y los tipos de propiedades elegibles en cada fase (Sección 3.8); se modificó y simplificó la información sobre ser propietarios de MHU (Sección 3.10); se cambió el título de la Sección 3.13 sobre cuestiones inmobiliarias y se eliminaron todas las referencias a la prestación de asistencia para la obtención de títulos; se añadieron referencias reglamentarias de la URA y se modificó el texto (Sección 3.14). Sección 4: Ediciones menores. Se añadió cómo se trataría el servicio de asistencia en casos de desastre en el proceso de

		duplicación de beneficios (DOB); se aclaró qué eventos calificados no constituyen una duplicación de beneficios (No DOB). Sección 5: Ediciones menores. Se añadió la nueva Sección 5.2 sobre el estudio de asbesto (se modificó el texto utilizado en el Manual del HRP); se modificó la sección de tasación para que incluya un lenguaje más normativo (Sección 5.5). Sección 6: se añaden topes en los montos del programa para propiedades de alquiler, se aclara que el límite de la FHA es el tope para el precio de compra del valor justo de mercado actual (CMV) (Sección 6.1); se aclara que el CMV es el precio de compra y ahora se llama precio de compra de valor justo de mercado actual (CMV) (Sección 6.2); se definen los plazos para la aceptación de la oferta inicial y el cierre (Sección 6.3). Sección 7: ediciones menores en la URA. Sección 8: exigir que las propiedades se desocupen 48 horas antes del cierre (Sección 8.2.2.); se sustituye la sección de retiro involuntario por el texto utilizado en el Manual del HRP (Sección 8.2.2.). Secciones 9 y 10: ediciones menores. Sección 11: ediciones menores; ediciones menores del panel de excepciones (Sección 11.4); se añadió una nueva sección sobre fraude, despilfarro y abuso (Sección 11.6). Sección 12: ediciones menores a las siglas y definiciones.
2.1	11-25-2020	Dos revisiones importantes de la política exigieron numerosas revisiones del manual. En primer lugar, el programa ahora tasa la propiedad de compra total utilizando el valor justo de mercado actual (CMV), en lugar del valor justo de mercado anterior a la tormenta, por lo que fue necesario actualizar varias secciones, en especial las secciones 5, 5.4, y 6.2. Debido a que ahora se utiliza el valor justo de mercado actual (CMV) para tasar las propiedades, no se requiere la DOB del precio de oferta, por lo que se hicieron varios cambios en la Sección 4. Además, se cambió la definición de necesidad no satisfecha para ajustarse a la nueva estructura de tasación. El segundo cambio importante es la actualización de la estructura de incentivos para que se ajuste al CMV. Se actualizaron las Secciones 2.3 y 6.4 que describen los incentivos al igual que los procesos tangenciales en otras secciones, como la Sección 4 sobre la DOB para establecer que la DOB se realizará para los incentivos y ahora se hace el paso 5, en lugar del paso 3. La verificación de ingresos también pasó de hacerse en el paso 3 únicamente a actualizarse en el paso 5 y más adelante si se solicitan incentivos en un nuevo año fiscal. Los topes del programa se ajustaron para tener en cuenta la nueva tasación del CMV y los montos de los incentivos en la Sección 6.1. Se actualizó la Sección 6.2 para eliminar la metodología de cálculo y los ejemplos correspondientes descritos anteriormente,

		ya que la oferta se basa ahora únicamente en el CMV. Además, el nombre de la oferta se cambió de Oferta de compra y Oferta de compra total a Precio de oferta inicial. Además, se prohíbe la subdivisión después de presentar la solicitud (Sección 3.8) y si las correcciones ambientales son demasiado costosas o inviables, la propiedad se considerará inelegible (Sección 3.9). Se eliminaron inspecciones de daños de la Sección 5, ya que el programa ya no las exige. Se estableció el requisito mínimo del porcentaje de la población LMI como criterio de selección para una DRRA en la Sección 1.9.

Índice

Descargo de responsabilidad **2**

Historial de revisiones de políticas y procedimientos **3**

1.0 Introducción y visión general del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC **9**

1.1 Introducción al Programa de Compra Total Estratégica 9

1.2 Administración del programa 10

1.3 Resumen del manual 11

1.4 Sitio web de Compra Total Estratégica 12

1.5 Objetivos del Programa 12

1.6 Cumplir con los objetivos, requisitos y prioridades nacionales 12

1.7 Resumen del Programa de Compra Total Estratégica 13

1.8 Condados elegibles para la Compra total estratégica 15

1.9 Áreas prioritarias: Áreas de reducción del riesgo ante desastres y Zonas de compra total 16

1.10 Proceso de divulgación y consulta pública 18

1.11 Dominio limitado del inglés (LEP) 20

1.12 Accesibilidad y adaptaciones razonables 20

1.13 Vivienda justa 21

1.14 Unidad no apta para rehabilitación, Sección 104(d) Exención a los requisitos de reemplazo de una unidad por otra 22

2.0 Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC **23**

2.1 Prioridades del Programa de Compra Total Estratégica 24

2.2 RESUMEN del Programa 26

2.3 Incentivos del Programa 26

2.4 Fecha de lanzamiento del Programa de Compra Total Estratégica 31

2.5 Resumen del proceso de Compra total estratégica 31

3.0 Solicitud y elegibilidad **33**

3.1 Función del Especialista de admisión y de los Administradores de caso 33

3.2 Requisitos de la solicitud 33

3.3 Proceso de solicitud 34

3.4 Solicitantes y cosolicitantes 34

3.5 Múltiples propietarios, poder notarial (POA), personas designadas para comunicaciones y contactos alternativos 35

3.6 Determinación de la elegibilidad 36

3.7 Criterios de elegibilidad de los solicitantes 36
3.8 Criterios de elegibilidad de la propiedad 42
3.9 Inelegibilidad para el Programa de Compra Total Estratégica 45
3.10 Evidencia de posesión de propiedades 46
3.11 Otros tipos de posesiones elegibles 47
3.12 Búsqueda del título de propiedad (dominio) 48
3.13 Problemas con el inmueble 49
3.14 Requisitos de la URA 49
3.15 Procedimientos de determinación y verificación de ingresos 50
3.16 Apelaciones de los solicitantes 52
4.0 Revisión de la duplicación/verificación de beneficios (VOB) 54
4.1 Descripción del proceso de duplicación de beneficios (DOB) 54
4.2 Análisis de duplicación de beneficios (DOB): Asistencia total 55
4.3 Asistencia no duplicada (No DOB) 59
4.4 Ejemplos de DOB 60
4.5 Verificación de beneficios (VOB) 60
5.0 Inspecciones, evaluación y revisión ambiental 61
5.1 Revisión ambiental 61
5.2 Estudio y pruebas de asbesto, pruebas de pintura a base de plomo 62
5.3 Estudios de límites 63
5.4 Tasaciones 63
6.0 Precio de oferta inicial escrito y ejecución del contrato 65
6.1 Montos umbral del Programa de Compra Total Estratégica (asistencia máxima) 65
6.2 Precio de oferta inicial 66
6.3 Oferta escrita 66
6.4 Adjudicaciones de incentivo 68
7.0 Ley Uniforme de Reubicación 69
8.0 Cierre de la propiedad 70
8.1 Precierre 70
8.2 Preparación para el cierre 70
8.3 Retiro del Programa 71
8.4 Documentos de cierre, cierre y poscierre 72
8.5 Depósito en garantía y desembolso 73

9.0 Responsabilidades posteriores al cierre 74
9.1 Costos de disposición de la propiedad (mantenimiento) 74
9.2 Demolición 74
10.0 Disposición de la propiedad 75
10.1 Disposición de las propiedades de "Compra Total Estratégica" 75
10.2 Restricciones de la escritura 75
11.0 Requisitos administrativos y gestión del programa 76
11.1 Retención y acceso a los registros 76
11.2 Requisitos de mantenimiento de registros del Programa de Compra Total Estratégica 76
11.3 Cambios en la política del programa 76
11.4 Panel de excepciones 77
11.5 Control de calidad y cumplimiento del Programa 77
11.6 Fraude, despilfarro y abuso 77
12.0 Acrónimos y definiciones 80
12.1 Acrónimos 80
12.2 Definiciones 81

1.0 Introducción y visión general del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC

1.1 INTRODUCCIÓN AL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) ha puesto en marcha el Programa de Compra Total Estratégica para proporcionar medidas de mitigación eficaces y completas que protegerán a los residentes y a las propiedades de futuros daños relacionados con las tormentas. El *Manual del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC* tiene como objetivo proporcionar orientación para la implementación del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC de Carolina del Norte que está financiado con fondos federales de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Recuperación de desastres (CDBG-DR) y/o CDBG-Mitigación (CDBG-MIT) asignados al estado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).

El Programa se implementará de acuerdo con todos los requisitos del HUD, incluyendo, entre otros, los requisitos de compra total, tal y como se describen en los siguientes Avisos del Registro Federal y las leyes públicas correspondientes. A veces, los Avisos del Registro Federal incorporan requisitos publicados en avisos anteriores. En estos casos, el NCORR también sigue los avisos previos aplicables.

Tabla 1: Registros federales y leyes públicas que rigen la administración de fondos de recuperación de desastres asignados por el HUD

Registro Federal	Ley pública, requisito	Desastre(s) declarado(s) por el presidente	Propósito	Financiación
82 FR 5591, 1/18/2017	114-254	Matthew	Asignación de fondos	$198,553,000
81 FR 83254, 11/21/2016	114-223	Matthew	Requisitos del programa	--
82 FR 36812, 8/7/2017	115-31	Matthew	Asignación de fondos, requisitos del Plan de acción, nuevo objetivo nacional para la Compra total estratégica	$37,976,000
84 FR 28836, 6/20/2019	Sección 312 de la Ley Stafford, subparte E del 2 CFR parte 200	Todos	Duplicación de beneficios, nuevas normas de préstamos subvencionados	
84 FR 45838, 8/30/2019	115-123	Mitigación - Matthew y Florence	Mitigación, exenciones 414 y 104 d)	$168,067,000
85 FR 4681, 1/27/2020	115-254 y 116-20	Florence (y Matthew para las MID)	Asignaciones de fondos, exención 414	$336,521,000 y $206,123,000
83 FR 40314, 8/14/2018	NC/ND	Florence	Exención de la Sección 414, condiciones para mitigar el riesgo, período de asequibilidad, etc.	

Registro Federal	Ley pública, requisito	Desastre(s) declarado(s) por el presidente	Propósito	Financiación
83 FR 5850, 2/9/2018	NC/ND	Florence	Requisitos del Plan de acción para Florence en relación con la planificación, LMB y LMHI	
84 FR 4842, 2/19/2019	NC/ND	Matthew	La exención de la Sección 414 para las tormentas de 2016 se modificó posteriormente	
85 FR 60821, 9/28/2020	114-254, 114-223, 115-31, 115-123, 116-20	Matthew, Florence, Mitigación	Las enmiendas de la DOB en los Planes de acción (AP), las enmiendas sustanciales de CDBG-MIT al AP no requieren de una audiencia pública	

Además, se evaluará a los arrendatarios que residan en propiedades de Compra total estratégica para determinar su elegibilidad como personas desplazadas en virtud de la *Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su forma enmendada* (URA) y la exención aplicable de la Sección 414 de la Ley Stafford, opción b., como se establece en 85 FR 4681 y 84 FR 45838. La exención se aplica a las actividades de adquisición y demolición de bienes inmuebles, que son dos actividades que se realizan en el marco del Programa de Compra Total Estratégica. En virtud de la opción b. de ese aviso, los beneficios de la URA se ponen a disposición de las personas elegibles en función de la fecha de inicio del programa, que se produjo más de un año después de los desastres declarados por el presidente. Por lo tanto, debido a que los fondos federales no estaban disponibles y/o el Programa no había comenzado por más de un año después de los eventos calificados de tormentas, la fecha de inicio para la elegibilidad en virtud de la URA es la fecha de lanzamiento del Programa indicada en la Sección 2.4. Las determinaciones de elegibilidad de la URA para inquilinos y la asistencia para la reubicación se proporcionarán de acuerdo con el ***Manual de políticas de la Ley Uniforme para Reubicación de Carolina del Norte (URA)***.

El propósito del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC es reducir el riesgo de futuros daños por tormentas para la vida y las propiedades y satisfacer las necesidades de recuperación aún no satisfechas causadas por el desastre del 8 de octubre de 2016, el huracán Matthew, y el desastre del 14 de septiembre de 2018, el huracán Florence, que no fueron satisfechas a través de la FEMA, seguros privados, préstamos u otras fuentes de financiación para la Compra Total Estratégica de propiedades en lugares de riesgo. Para satisfacer adecuadamente estas necesidades y asegurar la coherencia con los programas aprobados, el Programa de Compra Total Estratégica se basará en otros esfuerzos federales y estatales de mitigación e inversión en la recuperación cuando sea posible y práctico.

1.2 ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA

NCORR es una división del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte (NCDPS). NCORR es el administrador de los fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT que proporcionan financiación

para los programas de recuperación de desastres de ReBuild NC gestionados por NCORR. El Programa de Compra Total Estratégica es uno de los programas de recuperación de desastres de ReBuild NC.

Como administrador, NCORR debe asegurarse de que sus programas y gastos cumplan con las regulaciones del HUD. Las actividades del programa de recuperación de ReBuild NC pueden ser llevadas a cabo por el personal de NCORR o sus agentes, incluyendo los contratistas que llevan a cabo el programa, los tasadores, los contratistas de demolición, etc. NCORR también celebrará un acuerdo de cooperación o una relación de acuerdo similar con las unidades de gobierno local general (UGLG) (u otros) que serán los destinatarios de las propiedades de Compra total estratégica y se encargarán de garantizar que el terreno se mantenga y se conserve como espacio abierto a perpetuidad.

1.3 RESUMEN DEL MANUAL

Este manual está diseñado para delinear las políticas clave del Programa de Compra Total Estratégica y los procedimientos importantes. Las políticas descritas en este manual son los principios rectores, o dogmas, del Programa de Compra Total Estratégica. NCORR, sus agentes y los Receptores de propiedades de compra total estratégica (BPR) de la UGLG utilizarán estas políticas para dirigir el funcionamiento del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC.

Este manual pretende servir como recurso para el personal, los residentes afectados de Carolina del Norte y otras partes interesadas en las políticas que guían el funcionamiento del Programa de Compra Total Estratégica, incluyendo información básica sobre la elegibilidad para el Programa, los tipos de asistencia que se ofrecen y los requisitos del Programa. Específicamente, este manual describe:

- Los elementos del Programa requeridos por la entidad de financiación, HUD;
- Los criterios de elegibilidad de los solicitantes;
- Las prioridades del Programa, incluyendo las áreas a las que servirá;
- Los procesos básicos del programa;
- Cómo se tasarán las propiedades y cómo el Programa calcula un precio de oferta; y
- Los plazos requeridos.

Los procedimientos operativos detallados para fines de gestión interna se incluirán en los Procedimientos operativos estándar (SOP) de ReBuild NC para el Programa de Compra Total Estratégica y no se incluyen en este Manual. A diferencia del manual, los SOP proporcionan instrucciones detalladas para ayudar al personal y a los agentes del programa a llevar a cabo las operaciones del Programa de Compra Total Estratégica de forma rutinaria y consistente.

En el sitio web de ReBuild NC también se puede consultar un breve resumen del Programa de Compra Total Estratégica para ayudar a los solicitantes a comprender los beneficios, los criterios de elegibilidad y otros aspectos del Programa en www.rebuild.nc.gov/Buyout.

1.3.1. Definiciones del programa

En la Sección 12.0 que figura a continuación se incluye una lista de definiciones y siglas que son relevantes para el Programa de Compra Total Estratégica.

En este manual, utilizaremos "el Programa" para referirnos al Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC.

Cuando en el manual se utiliza la palabra "adquisición", se entiende en el sentido genérico de la compra de propiedades, de acuerdo con los requisitos asociados en los reglamentos federales. Esto no se refiere a las actividades comprendidas en la definición del HUD de un Programa de Adquisición de CDBG-DR o CDBG-MIT.

Participantes del Programa no es lo mismo que solicitantes del Programa. Los solicitantes del programa son personas que han solicitado el Programa de Compra Total Estratégica pero que aún no han recibido ni aceptado una Oferta inicial por escrito y aún no han llegado al cierre para vender su propiedad. Por el contrario, los participantes del Programa se definen como propietarios elegibles que vendieron su propiedad bajo el Programa de Compra Total Estratégica.

1.4 SITIO WEB DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Muchos documentos del Programa se pueden encontrar en la página de Compra Total Estratégica del sitio web de ReBuild NC, a la que se puede acceder en: www.rebuild.nc.gov/Buyout.

Este sitio proporciona acceso a los mapas aprobados de las Áreas designadas de reducción de riesgos (DRRA) que muestran las áreas elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica, este Manual (y cualquier actualización) y otra información relevante.

1.5 OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Los objetivos generales del Programa de Compra Total Estratégica son:

- Mantener a los residentes y a las propiedades a salvo de daños por futuros eventos relacionados con tormentas (que podrían predecirse razonablemente en base a eventos pasados de huracanes e inundaciones).
- Asegurar que los enfoques del Programa de Compra Total Estratégica se apliquen estratégicamente en la mayor medida posible y de forma práctica.
- Permitir la posterior adquisición de viviendas en áreas de riesgo reducido mediante la concesión de incentivos monetarios.
- Utilizar eficazmente los fondos gubernamentales dedicados a la recuperación de desastres mediante la aplicación de estrategias de mitigación permanentes que reduzcan o eliminen la necesidad de asistencia federal posterior en caso de desastre.

La participación de los propietarios en el Programa de Compra Total Estratégica es totalmente voluntaria.

1.6 CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS, REQUISITOS Y PRIORIDADES NACIONALES

Todas las actividades de Compra total estratégica de NCORR financiadas con fondos federales deben cumplir uno de los objetivos nacionales, tal y como se requiere en el estatuto de autorización de los Programas CDBG-DR/CDBG-MIT.

Las actividades propuestas para el Programa de Compra Total Estratégica pueden abordar los objetivos nacionales beneficiando a los hogares de ingresos bajos y moderados con un ingreso igual o inferior al 80 % del Ingreso medio del área (AMI), y de Necesidad urgente para los propietarios con ingresos superiores al 80 % del AMI. Para asegurar que el Programa cumpla con el requisito federal de que el 70

% de los fondos de subvención de CDBG-DR y el 50 % de los fondos de CDBG-MIT beneficien a las personas LMI, el Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC dará prioridad a los hogares LMI verificados. El Programa ha dado prioridad a la atención de los hogares de ingresos bajos y moderados a través de su selección de las DRRA, en las que en general se espera que un número significativo de hogares sean LMI, según los datos disponibles.

El Programa de Compra Total Estratégica proporcionará fondos para la compra de propiedades elegibles dañadas por tormentas al Valor justo de mercado actual y ofrecerá incentivos a los participantes elegibles. Las regulaciones del HUD[1] establecen que los Programas de Compra Total que proveen incentivos monetarios también pueden cumplir con los objetivos nacionales. Por lo tanto, el Programa de Compra Total Estratégica planea cumplir los requisitos de los objetivos nacionales en el marco de las siguientes actividades y códigos de objetivos nacionales:

- Viviendas para personas de ingresos bajos/moderados (LMH): proporcionar fondos para la compra de propiedades elegibles dañadas por tormentas de los hogares LMI que resultarán en una nueva situación de vivienda residencial permanente (véase la Sección 6.1 para una lista de posibles fondos que pueden proporcionarse en una compra del Programa de Compra Total Estratégica).
- Incentivo para viviendas para personas de ingresos bajos/moderados (LMHI): cuando se proporciona un incentivo monetario para una vivienda comprada a un hogar LMI para asegurar que la familia se traslade a un área de menor riesgo (véase la Sección 2.3 para más información sobre los incentivos).
- Necesidad urgente (UN): proporcionar financiación para la compra de propiedades elegibles dañadas por tormentas al Valor justo de mercado actual de propietarios cuyos ingresos del hogar superan el umbral del 80 % para LMI. Este código también se usará para el incentivo de Igualación del pago del anticipo cuando se proporcione a los participantes elegibles del programa con ingresos familiares del 80 % al 120 %.

1.7 RESUMEN DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

ReBuild NC centrará su Programa de Compra Total Estratégica en los condados más afectados y desfavorecidos (MID), tal como los define el HUD (véase la Sección 1.8), y en los MID definidos por el estado, tal como los determina NCORR. La Compra total estratégica se centra en las Áreas de reducción del riesgo ante desastres (DRRA)/zonas de compra total estratégica que se ha determinado que corren riesgo de sufrir futuras inundaciones (véase la Sección 1.9). La fase I del Programa priorizará la compra de propiedades residenciales ubicadas en las DRRA. Esto incluye la posible compra de estructuras elegibles, incluyendo propiedades que son residencias principales y propiedades de alquiler ubicadas en las DRRA.

Si quedaran fondos de cualquier presupuesto del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC, el Programa podría ampliarse a otros tipos de propiedades y a otros lugares.

[1] 82 FR 36812 (7 de agosto de 2018) para el huracán Matthew, 83 FR 5850 (9 de febrero de 2018) para el huracán Florence, y 84 FR 45866 (30 de agosto de 2019) para los fondos de mitigación.

1.7.1. Programa voluntario

La participación de los propietarios en el Programa de Compra Total Estratégica es totalmente voluntaria. Si se hace una Oferta inicial por escrito al dueño de una propiedad, se le informará por escrito de que puede rechazar la oferta y NCORR no tomará ninguna otra medida para adquirir la propiedad. El propietario que presente una solicitud de Compra Total Estratégica puede retirar su solicitud en cualquier momento antes del cierre.

NCORR no utilizará el poder de derecho de expropiación para adquirir propiedades en virtud de su Programa de Compra Total Estratégica. Si bien NCORR no tiene autoridad directa para iniciar trámites de derecho de expropiación, este podría solicitar al Departamento de Administración que ejecute el derecho de expropiación en su nombre. Sin embargo, NCORR no tiene la intención de utilizar la autoridad de derecho de expropiación del Estado. El Programa de Compra Total Estratégica de NCORR cumple con los cuatro criterios de un programa voluntario según las regulaciones federales de 49 CFR § 24.101(b)(1) (i-iv) que se indican a continuación:

i. No es necesario adquirir ningún sitio o propiedad específicos, aunque la Agencia puede limitar su búsqueda de sitios alternativos a un área geográfica general. Cuando una Agencia desee comprar más de un sitio dentro de un área geográfica general sobre esta base, todos los propietarios deben recibir un trato similar. (Véase el Apéndice A, 49 CFR § 24.101(b)(1)(i)).
Respuesta de NCORR: NCORR implementará su Programa de Compra Total Estratégica dentro de las DRRA identificadas como áreas en riesgo de sufrir futuros daños por tormentas. No se han identificado sitios o propiedades específicas para la compra en el marco del Programa de Compra Total Estratégica. El Programa ofrecerá adquirir propiedades en las DRRA de propietarios elegibles en base al Valor justo de mercado actual (CMV) tasado. La Oferta inicial, basada en el CMV, se ofrecerá a todos los solicitantes elegibles; por lo tanto, los solicitantes se tratan todos por igual.

ii. La propiedad que se va a adquirir no forma parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada en la que se vaya a adquirir la totalidad o una parte sustancial de las propiedades del área en un plazo determinado.

Respuesta de NCORR: El Programa de Compra Total Estratégica no es parte de un plan designado o proyecto de desarrollo y por lo tanto no es parte de un área de proyecto. Además, no hay un límite de tiempo específico para la compra de propiedades en el marco del Programa de Compra Total Estratégica.

iii. La Agencia no adquirirá la propiedad si las negociaciones no dan lugar a un acuerdo amistoso, y se informará al propietario por escrito.

Respuesta de NCORR: Todas las ofertas de compra de propiedades de compra total de los participantes se harán por escrito y se basarán en una tasación al Valor justo de mercado actual de la propiedad. Debido a que el Programa de Compra Total Estratégica es voluntario, los propietarios serán informados por escrito de que pueden rechazar la Oferta inicial de NCORR para comprar la propiedad o retirarse voluntariamente del Programa en cualquier momento antes del cierre. Si un propietario rechaza la Oferta inicial o se retira del Programa, NCORR no continuará con la compra de la propiedad.

iv. La Agencia informará al propietario por escrito de lo que cree que es el valor de mercado de la propiedad. (Véase el Apéndice A, 49 CFR § 24.101(b)(1)(iv) y (2)(ii)).

Respuesta de NCORR: NCORR proporcionará a todos los participantes del Programa de Compra Total una tasación que indicará el Valor justo de mercado actual de su propiedad sobre el cual se hará cualquier oferta para comprar la propiedad.

1.8 CONDADOS ELEGIBLES PARA LA COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Las actividades aprobadas en virtud del Programa de Compra Total Estratégica deben calificar como una actividad elegible de acuerdo con las regulaciones federales y "abordar un impacto directo o indirecto del desastre en un condado declarado por el presidente"[2]. Por lo tanto, para ser elegibles, las propiedades que se compren como parte del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC deben estar ubicadas en uno de los condados elegibles como se muestra a continuación en la Tabla 2. La tabla indica cada área afectada por la declaración de desastre de la FEMA, por desastre calificado (Matthew o Florence). Las notas al pie de página indican si el condado fue designado como una de las áreas "más afectadas y desfavorecidas (MID)" por el HUD y/o el estado. Si no se indica ninguna tormenta específica, se considera que área ha sufrido un doble impacto. El Programa determina el "evento calificado" para las áreas afectadas por ambas tormentas (ver información en la Sección 2.1.1). Las Áreas de reducción del riesgo ante desastres (DRRA) identificadas por NCORR estarán ubicadas dentro de áreas MID y condados elegibles definidos por el HUD o el Estado, de manera que se garantice que los umbrales de gastos cumplan los requisitos reglamentarios.

Tabla 2: Condados elegibles para CDBG-DR/CDBG-MIT

Condado	
Alamance County (Florence solamente)	Lee County
Alleghany County (Florence solamente)	Lenoir County†
Ashe County (Florence solamente)	Madison County (Florence solamente)
Anson County	Martin County (Matthew solamente)
Beaufort County†	McDowell County (Florence solamente)
Bertie County	Montgomery County

Condado	
Bladen County***	Moore County
Brunswick County**	Nash County (Matthew solamente)
Cabarrus County (Florence solamente)	New Hanover County**
Camden County (Matthew solamente)	Northampton County (Matthew solamente)
Carteret County**	Onslow County**
Chatham County	Orange County (Florence solamente)
Chowan County (Matthew solamente)	Pamlico County**
Columbus County***	Pasquotank County (Matthew solamente)

[2] 81 FR 83259 (11/21/2016), VI. A.5.c.

Craven County**	Pender County**
Cumberland County***	Perquimans County (Matthew solamente)
Currituck County (Matthew solamente)	Person County (Florence solamente)
Dare County†	Pitt County†
Davidson County (Florence solamente)	Polk County (Florence solamente)
Duplin County**	Randolph County (Florence solamente)
Durham County (Florence solamente)	Richmond County
Edgecombe County* (Matthew solamente)	Robeson County***
Franklin County (Matthew solamente)	Rowan County (Florence solamente)
Gates County (Matthew solamente)	Sampson County†
Granville County (Florence solamente)	Scotland County**
Greene County	Stanly County (Florence solamente)
Guilford County (Florence solamente)	Tyrrell County
Halifax County (Matthew solamente)	Union County (Florence solamente)
Harnett County†	Wake County (Matthew solamente)
Hertford County (Matthew solamente)	Warren County (Matthew solamente
Hoke County	Washington County (Matthew solamente)
Hyde County	Wayne County*
Johnston County†	Wilson County
Jones County**	Yancey County (Florence solamente)

* Denota un condado definido por el HUD como uno de los más afectados y desfavorecidos (los condados de Bladen y Columbus se añadieron el 2 de junio de 2019) para el huracán Matthew

** Denota un condado definido por el HUD como uno de los más afectados por el huracán Florence.

*** Denota un condado definido por el HUD como uno de los más afectados por el huracán Matthew y el huracán Florence.

†Denota un condado identificado por el Estado como uno de los más afectados. Las MID identificadas por el Estado no cuentan para el requisito de gasto del 80 % establecido en el/los Aviso(s) del Registro Federal para las áreas MID.

1.9 ÁREAS PRIORITARIAS: ÁREAS DE REDUCCIÓN DEL RIESGO ANTE DESASTRES Y ZONAS DE COMPRA TOTAL

Para ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica, los solicitantes deben cumplir con todos los criterios de elegibilidad, incluyendo la elegibilidad geográfica. Uno de los criterios de elegibilidad es el requisito de que la propiedad que se vaya a comprar esté físicamente situada en un Área designada de reducción de riesgos (DRRA) en el momento de la solicitud. NCORR establece la ubicación física en la DRRA basándose en los datos de la parcela del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria. Las DRRA (también conocidas como Zonas de compra total) se establecen en base a los datos que indican que estas áreas están en riesgo de sufrir daños futuros relacionados con tormentas. El Programa de Compra Total Estratégica se llevará a cabo en las DRRA para mitigar el riesgo de pérdida de vidas y bienes debido a los daños futuros previstos. Si quedan fondos después de asistir a los solicitantes ubicados dentro de las DRRA, el Programa ayudará a las propiedades elegibles cuando la estructura esté ubicada en un cauce de alivio, de acuerdo con el Mapa de tasas del seguro contra inundaciones (FIRM) existente o preliminar de FEMA, el que sea más reciente.

De conformidad con las actividades de divulgación descritas en la Sección 1.10, antes de establecer y finalizar las DRRA, el personal de ReBuild NC consultará con las unidades de gobierno local general

(UGLG) y el público para examinar las DRRA. Los mapas que indican la ubicación y los límites de las DRRA finalizados se publicarán en el sitio web de ReBuild NC después de que la UGLG celebre el acuerdo de cooperación.

Criterios de selección de las DRRA. NCORR aplica los siguientes criterios para designar una DRRA:

1. **Necesidad de mitigar los daños futuros relacionados con tormentas**. Las DRRA preliminares se seleccionaron en base a los datos que indicaban que es probable que estas áreas experimenten daños posteriores y repetidos por tormentas, incluso inundaciones. Un área situada dentro de un cauce de alivio designado por la FEMA o en la zona A, AE, AO, AH, A1 - A30, A99, AR, V, VE o V1 - V30 en un FIRM existente o preliminar y/o la existencia de datos sobre inundaciones (como imágenes o fotografías satelitales), indica que es vulnerable a inundaciones posteriores.

   Las regulaciones del HUD también permiten el establecimiento de las DRRA en áreas que se encuentran en riesgo de sufrir daños por tormentas en el futuro, como inundaciones, aunque esas áreas no estén situadas dentro de una llanura aluvial, como se muestra en un Mapa de tasas de seguro contra inundaciones de la FEMA. Las DRRA actuales están ubicadas predominantemente en áreas de llanuras aluviales. Las propiedades dentro de las DRRA ubicadas fuera de la llanura aluvial se incluyen para: mitigar el riesgo de futuros daños por tormentas; asegurar la integridad del vecindario, el área o la manzana; y cumplir con la guía del HUD para evitar circunstancias en las que las parcelas que no pudieron comprarse a través de la Compra Total Estratégica permanezcan junto a las parcelas que han sido compradas a través del Programa de Compra Total Estratégica (es decir, para evitar el "damero"). NCORR también ha establecido DRRA en áreas fuera de la llanura aluvial de 100 años donde las comunidades locales han establecido que las propiedades corren un riesgo importante de inundaciones futuras;

2. **Priorización de LMI**. Además, el Programa da prioridad a las áreas de riesgo pobladas por hogares LMI. Por lo tanto, todas las DRRA tendrán una población de no menos del 40 % de LMI según los datos del censo de la Encuesta de la Comunidad Estadounidense (ACS), a menos que:
   - La DRRA esté dentro de un grupo de bloques censales que no sea inferior al 30 % de LMI, pero esté adyacente a un grupo de bloques que sea un 51 % de LMI o mayor; o
   - La DRRA sea propuesta por la comunidad local, en cuyo caso no puede ser inferior al 30 % de LMI, basándose en los datos por grupo de bloques censales O información proporcionada por apoyos comunitarios locales que indica que es superior al 30 % de LMI, contrariamente a los datos del censo.

   El Programa supervisará los gastos para asegurar que cumplimos con los requisitos del umbral de LMI del HUD y ajustará la política en consecuencia si el/los umbrales(es) no se cumplen.

3. **Criterios adicionales.** Al designar una DRRA pueden aplicarse criterios adicionales, incluida la existencia de uno o más de los siguientes factores:

- Factor 1: Lugar en el que se han producido daños repetitivos y en el que se podrían prever razonablemente futuros daños por tormentas, como indica la presencia de datos de pérdidas repetitivas y pérdidas repetitivas severas de la FEMA[3].
- Factor 2: Lugares en los que hay o habrá otras inversiones gubernamentales para la recuperación de desastres y/o en los que la prevalencia de datos indica la necesidad de asistencia para la mitigación. Esto incluye aquellas áreas donde ha habido subvenciones del Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos (HMGP) de la FEMA para la adquisición y solicitudes de adquisición no financiadas, así como subvenciones para la elevación y la reconstrucción.
- Factor 3: Identificación de áreas por parte de los gobiernos locales sobre la base de los conocimientos y datos locales relativos a las inundaciones, los llamados de asistencia debido a las inundaciones y otras consideraciones locales cuando dichas áreas por lo general también coinciden con los factores enumerados anteriormente, y luego de la revisión y aprobación de NCORR.

En caso de que se disponga de fondos adicionales o si hay fondos residuales del Programa después de atender a las áreas, las propiedades y los solicitantes que tengan prioridad, se puede ampliar el Programa para que incluya las propiedades en causes de alivio, DRRA adicionales y/o tipos de propiedades adicionales.

1.10 PROCESO DE DIVULGACIÓN Y CONSULTA PÚBLICA

NCORR, que es la agencia que administra el Programa ReBuild NC, está comprometida con promover viviendas dignas a través de actividades afirmativas establecidas de marketing y difusión. Como beneficiaria de fondos de recuperación de desastres del HUD, NCORR debe tomar medidas de conformidad con la Ley de vivienda justa de 1968 para reducir las disparidades en términos de elección, acceso y oportunidades de vivienda en base a las clases protegidas (es decir, raza, color, religión, situación familiar, sexo, nacionalidad o discapacidad). Con el fin de lograr ese objetivo, NCORR se asegurará de que sus esfuerzos de difusión, comunicación y participación pública sean integrales para alcanzar a la mayor cantidad de solicitantes potenciales dueños de propiedades dentro de la DRRA.

1.10.1. Gobierno local/consulta pública

El HUD exige que los beneficiarios/administradores de CDBG-DR que implementan un Programa de Compra Total Estratégica consulten con unidades del gobierno local general. Para el Programa de Compra Total Estratégica es posible que esto implique el siguiente proceso, que se modificará según sea necesario:

---

[3] **Edificio con pérdidas repetitivas severas**. Cualquier edificio que:

1. Está cubierto por una póliza estándar de seguro contra inundaciones disponible con este título; y
2. Ha sufrido daños por inundaciones, por lo que: (a.) Se han efectuado 4 o más pagos de reclamaciones separadas en virtud de una póliza estándar de seguro contra inundaciones emitida de conformidad con el presente título, y el monto de cada una de esas reclamaciones es superior a $5,000 y el monto total de esos pagos de reclamaciones supera los $20,000; o (b.) Se han efectuado al menos 2 pagos de reclamaciones separadas en virtud de una póliza estándar de seguro contra inundaciones, y el monto total de esos pagos de reclamaciones supera el valor justo de mercado del edificio asegurado el día anterior a cada pérdida.

Estructura con pérdidas repetitivas. Una estructura asegurada por el NFIP que ha tenido al menos 2 pérdidas por inundaciones pagadas de más de $1,000 cada una en cualquier período de 10 años desde 1978.

Fuente: https://www.fema.gov/national-flood-insurance-Program/definitions#R

- El Programa identificará las DRRA preliminares. Se elaborarán mapas de las DRRA con límites claros para la participación en el Programa. Se enviarán los mapas de las DRRA a las agencias gubernamentales locales pertinentes para que los revisen, debatan y proporcionen comentarios. Se realizará por lo menos una reunión con funcionarios del gobierno para analizar las áreas propuestas, discutir el Programa de Compra Total Estratégica, y recibir comentarios.

- Con el asesoramiento colaborativo del gobierno local, el Programa programará una reunión comunitaria para analizar las DRRA propuestas con el público y para responder preguntas sobre el Programa. Los representantes del Programa de NCORR programarán al menos una reunión comunitaria que se celebrará de manera virtual por videoconferencia (u otra tecnología) cuando las circunstancias ameriten que la reunión se realice a distancia (como por ejemplo, debido al COVID-19), o localmente, en un lugar o lugares muy cercanos a cada área. Si se realiza a nivel local, se seleccionará un lugar que se considere central para la comunidad para realizar la reunión. Tanto la ubicación como el edificio en el que se va a realizar la reunión deben ser accesibles de conformidad con los requisitos de la Sección 504 y la Ley de estadounidenses con discapacidades. Si un ciudadano expresa interés, pero no puede asistir a la reunión, se le brindará un correo electrónico o una dirección física para que envíe sus comentarios/inquietudes/preguntas al Programa.

  Después de reunirse con los funcionarios del gobierno y participar en un esfuerzo de divulgación pública, el Programa considerará la(s) DRRA como finalizadas y comenzará a aceptar solicitudes. Una vez que se hayan seleccionado los lugares de las DRRA, el Programa publicará en su sitio web el mapa de cada DRRA que indica los límites del área.

- Los criterios de elegibilidad, requisitos y beneficios del programa se comunicarán en las reuniones comunitarias. El material de difusión indicará claramente a los posibles beneficiarios ***que la participación en el Programa de Compra Total Estratégica es voluntaria.***

- El Programa consultará con los funcionarios del gobierno y el público al designar las DRRA. Se celebrará al menos una reunión con los funcionarios del gobierno, de forma virtual o en persona, para discutir la ubicación de las DRRA y el Programa en general. El Programa también realizará esfuerzos de divulgación pública, que puede ser una reunión en persona, una reunión virtual, una campaña de correo u otros esfuerzos, según sea apropiado, mientras las restricciones del COVID-19 estén en vigor.

Los objetivos de las actividades de divulgación son asegurar que todos los solicitantes potencialmente elegibles conozcan la oportunidad de solicitar el Programa de Compra Total Estratégica y maximizar la participación en el mismo. El Programa llevará a cabo otras actividades de difusión además de las reuniones públicas descritas anteriormente. En caso de que pudiese haber dueños de propiedades elegibles que se hayan mudado del área debido a daños por tormentas, se hará todo lo posible para encontrarlos y notificarles acerca de la disponibilidad del Programa.

En general, el Programa comunicará información sobre el Programa y las reuniones públicas a través de la UGLG, las organizaciones comunitarias, las redes sociales y/o los medios de comunicación. Una vez más, debido al COVID-19, este proceso planificado puede actualizarse para cumplir con las restricciones

obligatorias. La comunicación del programa incluirá algunos o todos los métodos siguientes, según sea apropiado y necesario para el área a la que se presta el servicio:

- Anuncios en medios informativos locales, como periódicos y medios de difusión que brinden un acceso único a personas que se consideren miembros de una clase protegida de conformidad con la Ley de vivienda justa o tengan un dominio limitado del inglés (LEP).
- Folletos informativos que publicitan el Programa.
- Distribución de folletos informativos a través de agencias gubernamentales, la comunidad religiosa, escuelas, organizaciones públicas o sin fines de lucro y otros grupos comunitarios, o directamente a la propiedad/propietario dentro de una DRRA.
- Uso de redes sociales como Facebook, Twitter e Instagram, cuando corresponda.

Las actividades de difusión también podrán incluir campañas puerta a puerta y esfuerzos especiales para comunicarse con poblaciones a las que es difícil llegar, como personas mayores, personas con discapacidades o poblaciones con un dominio limitado del inglés. Se tomarán medidas para hacer que el Programa sea accesible para personas que pertenezcan a una clase protegida de conformidad con la Ley de vivienda justa al realizar reuniones comunitarias en edificios que cumplan con los requisitos de la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA) y al proporcionar adaptaciones razonables cuando se las solicite con un aviso previo razonable.

Además, el HUD ha exigido que el 70 % de los fondos de CDBG-DR para el huracán Matthew y el huracán Florence y el 50 % de los fondos de CDBG-MIT se destinen a asistir a hogares cuyos ingresos se encuentren en el 80 % o por debajo del ingreso medio del área (AMI). Para garantizar que todos los Programas de ReBuild NC atiendan a dichos ciudadanos, se tomarán medidas apropiadas para asegurarse de que los ciudadanos de ingresos bajos a moderados estén al tanto de la disponibilidad del Programa de Compra Total Estratégica al proporcionar materiales informativos a través de agencias gubernamentales, comunidades religiosas, escuelas, organizaciones públicos y/o sin fines de lucro y otros grupos comunitarios, como también establecimientos a los que esta población podría acceder.

1.11 DOMINIO LIMITADO DEL INGLÉS (LEP)

Como administrador de fondos para la recuperación de desastres del HUD, se le exige a NCORR que garantice un acceso significativo a los servicios, Programas y actividades de la agencia para personas que tienen un dominio limitado del inglés (LEP). Desde la admisión al cierre, el personal del Programa de Compra Total Estratégica, los Especialistas de admisión y los Administradores de caso identificarán a los solicitantes que tengan dificultades para hablar o leer en inglés y se asegurarán de que estos tengan a su disposición los siguientes servicios de conformidad con la Política de acceso al idioma de NCORR:

- Disponer de un intérprete que traduzca de y al idioma primario de la persona.
- Traducción de los documentos del Programa.

Según sea necesario, los Especialistas de admisión y los Administradores de caso utilizarán 833-ASK-RBNC (833-275-7262) para comunicarse con los solicitantes LEP.

1.12 ACCESIBILIDAD Y ADAPTACIONES RAZONABLES

El Programa de Compra Total Estratégica estará disponible para todas las personas con necesidades especiales y funcionará de manera que no se discrimine ni se limite el acceso a los servicios y beneficios del Programa para personas con discapacidades. Para garantizar que el Programa de Compra Total

Estratégica funcione de conformidad con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de rehabilitación de 1973 y la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA), NCORR ha asignado personal en virtud del Plan de cumplimiento de la Sección 504 que:

- Se asegurará de que todas las instalaciones en las que los clientes tengan interacción cara a cara con personal del Programa sean accesibles y puedan ser utilizadas por personas con discapacidades.
- Asistirá a los Especialistas de admisión/Administradores de caso a proporcionar comunicaciones escritas y verbales a los solicitantes del Programa independientemente de si tienen una discapacidad o un dominio limitado del inglés, lo que incluye lenguaje de señas, braille, intérpretes, etc.
- Asistirá a los Especialistas de admisión/Administradores de caso a completar visitas a los hogares de los solicitantes que están confinados en sus casas o que no pueden acceder a un Centro de ReBuild NC cuando lo necesitan.
- Se asegurará de que modificaciones para lograr adaptaciones razonables en las casas de los solicitantes sean parte del alcance del trabajo del Programa según corresponda.
- Abordará de manera adecuada cualquier limitación auditiva, visual o motora identificada del solicitante y/o de los miembros del hogar del solicitante como lo exige la Sección 504 y la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA).
- Trabajará con la persona designada por un solicitante con discapacidades que tenga un poder notarial o cualquier organización sin fines de lucro que represente al solicitante según sea necesario.

Todos los servicios enumerados anteriormente se pueden proporcionar cuando el solicitante lo pida verbalmente o por escrito. No se requiere documentación adicional.

Además, NCORR cumple con los requisitos de la Sección 508 relativos a la accesibilidad a la tecnología electrónica e informática para las personas con discapacidades. El proveedor de gestión del Programa de NCORR ayuda a asegurar que todas las comunicaciones públicas, incluyendo su sitio web de ReBuild NC, cumplan con los requisitos de la Sección 508.

1.13 VIVIENDA JUSTA

La Ley de vivienda justa exige que todos los beneficiarios, socios, beneficiarios de Propiedades de compra total estratégica (BPR), sub-beneficiarios y/o desarrolladores cuyos proyectos de capital estén financiados total o parcialmente con asistencia federal certifiquen que no se haya excluido a ninguna persona de participar en, se le haya negado el beneficio de, o se la haya sometido a discriminación, en cualquier Programa o actividad de vivienda debido a su edad, raza, color, credo, religión, situación familiar, nacionalidad, orientación sexual, situación militar, sexo, discapacidad o estado civil. La NCORR y sus contratistas deberán garantizar que no se trate a ningún solicitante de cualquier manera que no cumpla con la Ley de vivienda justa, los requisitos sobre derechos civiles del Título I de la Ley de vivienda y desarrollo comunitario y la Ley de vivienda justa de Calorina del Norte (Capítulo 41A de los Estatutos generales de Carolina del Norte). La NCORR tiene personal asignado que se asegurará de que:

- Los Programas de ReBuild NC fomenten la vivienda justa;
- Las quejas sobre vivienda justa se dirijan al HUD o a otra agencia apropiada; y
- Los Programas de ReBuild se administren de acuerdo con el Plan de vivienda justa de NCORR.

1.14 UNIDAD NO APTA PARA REHABILITACIÓN, SECCIÓN 104(D) EXENCIÓN A LOS REQUISITOS DE REEMPLAZO DE UNA UNIDAD POR OTRA

Las regulaciones del HUD generalmente exigen el reemplazo de una unidad por otra de unidades de vivienda de bajos ingresos asequibles cuando estas se retiran del inventario del área por una actividad financiada por CDBG-DR/CDBG-MIT, como la demolición. Sin embargo, este requisito de reemplazo se ha suprimido en el caso de las actividades financiadas por CDBG-MIT y CDBG-DR si las viviendas se consideraban no aptas para la rehabilitación (véase en la Sección 12.2 la definición completa de propiedades "no aptas para rehabilitación" de NCORR).

Desde abril de 2020, el Programa de ReBuild NC generalmente ya no provee la rehabilitación y elevación de propiedades, sino que proporcionará la reconstrucción, incluyendo la elevación en su lugar. Se ha determinado que esta forma de reconstrucción es más rentable que la rehabilitación y elevación de las estructuras dañadas y también es más eficaz como medida de mitigación.

Por consiguiente, los programas de ReBuild NC no rehabilitarán la propiedad en las DRRA que requieren elevación, pero sí realizarán tareas de reconstrucción, que incluye la elevación si el solicitante participa en el Programa de Recuperación para Propietarios de ReBuild NC y se determina que es elegible[4]. Debido a que las propiedades en las DRRA requerirían elevación para reducir el riesgo de futuros daños por tormentas, las propiedades en las DRRA no son aptas para la rehabilitación, aunque la propiedad puede ser comprada bajo el Programa de Compra Total Estratégica o reconstruida y elevada en el Programa de Recuperación para Propietarios.

[4] La política Nro. 43 de la Junta de control de cambios establece una excepción a la política establecida: "Los solicitantes que hayan completado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la fecha de adopción de la DRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRA".

2.0 Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC

El Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC implica la compra de propiedades elegibles ubicadas en áreas afectadas por un desastre declarado por el presidente (huracán Matthew y huracán Florence) que han sido identificadas como en riesgo de futuros daños por tormentas e inundaciones. El Programa proveerá fondos federales asignados por el HUD para que las propiedades elegibles puedan comprarse de acuerdo a la estructura de oferta descrita en la Sección 6.2

Los participantes del Programa también pueden ser elegibles para un máximo de dos incentivos del programa, además del precio de compra. Una vez comprado, el bien será propiedad del municipio o condado local y el Programa demolerá la estructura comprada y limpiará los escombros. Los terrenos se mantendrán a perpetuidad para espacios pasivos como un parque, un depósito para inundaciones o un área de desbordamiento y no podrán reurbanizarse. Una cláusula restrictiva que se menciona en la escritura asegurará que las propiedades compradas en virtud del Programa de Compra Total Estratégica nunca se reurbanizarán y se mantendrán como espacios verdes a perpetuidad. Como parte del proceso de cierre, la escritura con cláusulas restrictivas se registrará en la oficina del Registro Público del condado en el que se encuentra la propiedad.

Compras Totales Estratégicas por Ubicación. La participación de los propietarios en el Programa de Compra Total Estratégica es voluntaria. Dentro de los límites de este Programa voluntario, el Programa puede ofrecer la compra de propiedades específicas que no cumplan todos los criterios de elegibilidad cuando sea necesario que el gobierno adquiera dichas propiedades para beneficiar los esfuerzos generales de recuperación local. Los objetivos de esos esfuerzos de compra son: ayudar a la entidad gubernamental propietaria subsiguiente con el mantenimiento de tierras a largo plazo y sus planes de reutilización permitida mediante la compra de propiedades contiguas cuando sea posible; responder a una situación urgente en la que la vida y los bienes estén en peligro; y/o fomentar y aplicar una planificación responsable de la mitigación de manera que sirva a la comunidad en general. El Programa puede ofrecer la compra de una propiedad en el marco de una Compra Total Estratégica por Ubicación cuando una propiedad:

- Es contigua a una propiedad que participe en el Programa de Compra Total Estratégica, el Programa de la Ley de recuperación de desastres financiado por el Estado, o el Programa de adquisición del Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos (HMGP) de la FEMA;
- Es contigua a varias parcelas de tierra vacías existente que pertenecen al gobierno local;
- Se utiliza para el acceso local de los residentes del área;
- Está situada dentro de un cauce de alivio;
- Se considera importante para el uso y la gestión de tierras, pero no es un tipo de propiedad que actualmente no es prioridad del Programa;
- Es crítica para el ensamblaje de sitios para el uso de tierras públicas o la planificación de la comunidad;
- Es crítica para la seguridad y el control del área o del sitio;
- Es la única o una de las pocas propiedades que quedan con estructuras residenciales en pie;
- Es la única o una de las pocas propiedades que aún no son de propiedad pública; y/o
- Es ideal para otros propósitos estratégicos.

Excepciones por dificultades graves. El Programa entiende que los huracanes Matthew, Florence y otros desastres provocaron situaciones insostenibles para muchos habitantes de Carolina del Norte, y las secuelas que estos dejaron. Por lo tanto, los solicitantes cuya propiedad se encuentre dentro de una DRRA, pero cuya solicitud podría considerarse no elegible de otra manera, podrían justificar la posible asistencia del Programa de Compra Total Estratégica si el solicitante está experimentando condiciones difíciles, que incluyen, entren otras:

- Graves dificultades financieras como resultado de la tormenta y sus secuelas, o las consecuencias de la pérdida de empleo debido al COVID-19 u otros impactos financieros;
- La adquisición posterior por parte de un miembro de la familia para proporcionar la asistencia necesaria al que era propietario de la vivienda al momento del evento calificado, junto con dificultades financieras; y/o
- Vivir en condiciones de vida inseguras e insalubres como resultado de la tormenta y sus secuelas.

El Director de Política y planificación de NCORR examinará esas situaciones caso por caso analizando las excepciones.

2.1 PRIORIDADES DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Los solicitantes priorizados para la Compra Total Estratégica son dueños de propiedades residenciales elegibles ubicadas en las DRRA. Los propietarios no necesitarán ocupar la propiedad para poder participar en el programa de compra total. Por lo tanto, las propiedades de alquiler son tipos de estructura elegibles para participar. También se considerará a los propietarios de viviendas LMI y las casas en cauces de alivio, una vez que se agoten las compras totales dentro de las DRRA o si la compra total de estas propiedades se ajusta a los objetivos estratégicos de NCORR y del municipio local. También se pueden comprar propiedades no residenciales y terrenos vacíos en las DRRA, pero tienen una prioridad menor que las propiedades residenciales.

Fase I: La fase I del Programa de Compra Total Estratégica priorizará la compra de propiedades residenciales ubicadas en las DRRA. Las propiedades residenciales de la fase I se definen como cualquier propiedad en la que el uso es principalmente para fines residenciales para vivir de manera permanente, lo cual no se excluye en la política del Programa (como la vivienda pública y la vivienda asequible subvencionada por el gobierno, etc.). Véase la Sección **Error! Reference source not found.** para más información sobre los tipos de propiedades no elegibles). Para los propósitos de este Programa, hay tres tipos de propiedades residenciales de la Fase I:

- **Propietarios de residencias principales**: Solicitantes que poseían una propiedad a la fecha de la tormenta/evento calificado que era su residencia principal personal, y que todavía son dueños de la propiedad.
- **Propietarios de viviendas de alquiler**: Solicitantes que poseían una o más propiedades o unidades de alquiler dentro de la DRRA a la fecha de la tormenta/evento calificado, y que todavía son dueños de la(s) propiedad(es), ya sea que las unidades estén alquiladas o desocupadas. Una propiedad de alquiler es una propiedad para la que el propietario tenía/tiene un acuerdo formal de arrendamiento y/o recibía/recibe el pago del ocupante u ocupantes, conocidos como inquilinos, a cambio de ocupar o utilizar la propiedad a tiempo completo como vivienda

residencial. Los propietarios de viviendas de alquiler se considerarán como una entidad comercial.

- La definición de la Fase I de las propiedades residenciales incluye **residencias anteriormente en pie** (ahora terrenos vacíos). Esto se define como una propiedad que tenía una propiedad residencial en ella al 8 de octubre de 2016 para el huracán Matthew o al 14 de septiembre de 2018 para el huracán Florence, y que está ubicada en una DRRA, pero que ahora está vacía o contiene parte o toda la estructura residencial original deteriorada. Los propietarios de una propiedad residencial anteriormente en pie deben haber sido dueños de la misma a la fecha del evento calificado y todavía ser dueños de la propiedad y se les pedirá que proporcionen documentación de que la estructura existía antes de la tormenta. A los efectos de este Programa, los requisitos de elegibilidad serán los de los propietarios de residencias principales o propietarios de viviendas de alquiler, según el propósito del uso de la propiedad anteriormente en pie.

Fase II: Esta fase del Programa de Compra Total Estratégica se iniciará después de que se hayan hecho progresos sustanciales en la fase I y depende de la disponibilidad de fondos. Para la fase II, serán elegibles los siguientes tipos de propiedad: **Terrenos/lotes vacíos** (definidos como terrenos que estaban vacíos a la fecha del evento calificado); **propiedad comprada después del evento calificado; y segundas viviendas. Las propiedades no residenciales** pueden considerarse caso por caso, pero tienen una prioridad menor que otras propiedades de la fase II**. Las propiedades no residenciales** son las que se utilizan o se utilizaron para actividades sin fines de lucro, con fines comerciales/industriales, o cuando la propiedad se utiliza o se utilizó para generar ingresos de actividades que no son principalmente para proporcionar viviendas residenciales permanentes.

2.1.1. Prioridades del Programa de eventos calificados

El **evento calificado** se refiere al desastre declarado por el presidente que afectó la propiedad dañada. Por ejemplo, cuando solo el huracán Florence dañó la propiedad de un solicitante elegible y la propiedad se compra en virtud del Programa de Compra Total Estratégica, el Programa considerará al huracán Florence, en lugar del huracán Matthew, como el evento calificado.

Se requiere que la persona sea el dueño de la propiedad *a la fecha del evento calificado*. El Programa determinará el evento calificado para cada DRRA. Si la propiedad del solicitante tuvo un "doble impacto" (en otras palabras, fue afectada tanto por el huracán Matthew como por el huracán Florence), el evento calificado es este último evento, el huracán Florence.

Las políticas en vigor para los solicitantes cuya propiedad ha sufrido un doble impacto son las siguientes:

- Se puede proporcionar una prueba del impacto de la tormenta para corroborar un evento calificado alternativo (es decir, Florence en lugar de Matthew o viceversa) demostrando los daños a la propiedad para cualquiera de los eventos de tormenta.
- El requisito de residencia principal para un incentivo puede cumplirse demostrando que la propiedad era la residencia principal del solicitante para cualquiera de los dos eventos de tormenta.
    - El análisis de DOB realizado como parte del proceso de elegibilidad del incentivo se basará en el evento calificado. Si Florence es el evento calificado, entonces solo se

considerará DOB la asistencia para la recuperación de desastres proporcionada al solicitante por Florence. Cualquier financiación recibida por Matthew en este ejemplo, se considerará No DOB y se restará de la DOB.

2.2 RESUMEN DEL PROGRAMA

En el marco del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC, el Programa ofrecerá comprar propiedades elegibles en riesgo de futuros daños por tormentas e inundaciones a solicitantes elegibles. Además, los participantes elegibles del Programa podrán disponer de hasta dos montos de incentivos.

Para ser elegible para el Programa de Compra Total Estratégica, el solicitante y la propiedad deben cumplir con los criterios de elegibilidad (ver Secciones 3.6 – 3.7). El precio de compra que se ofrecerá se basará en el actual valor justo de mercado explicado en las Secciones 6.0, 6.1 y 6.2. La asistencia máxima del Programa de la Sección 6.1 indica el precio máximo CMV de la Compra total estratégica y los incentivos máximos.

2.3 INCENTIVOS DEL PROGRAMA

Requisitos generales de elegibilidad para los incentivos. Además del monto del Precio de oferta inicial (igual al Valor justo de mercado actual tasado) para comprar la propiedad afectada por la tormenta de un solicitante elegible, los solicitantes pueden tener derecho a un máximo de dos incentivos, que son montos adicionales para ayudar al solicitante a obtener una nueva vivienda más segura y asequible.

- Todos los incentivos estarán disponibles solo para los propietarios elegibles que poseían y ocupaban una propiedad afectada por la tormenta como su residencia principal a la fecha de la tormenta y que todavía son dueños de la misma (sin embargo, no se requiere que la propiedad sea su residencia principal ahora). En el caso de que la propiedad del solicitante haya sido afectada por ambas tormentas, la documentación de respaldo debe demostrar que la propiedad se usaba como residencia principal del solicitante a la fecha de cualquiera de las tormentas.
- Los solicitantes deben presentar la documentación de respaldo para cumplir los criterios de residencia principal y otros criterios de elegibilidad de incentivos (véase la Sección 3.7**Error! Reference source not found.** sobre la elegibilidad de los solicitantes) en el momento de la admisión de la solicitud.
- Solo los solicitantes son elegibles para los incentivos y el pago de los mismos.
- Para ser elegible para los incentivos, la propiedad a la que se traslada el solicitante después de la compra total debe cumplir estos criterios:
    - Estar ubicada en un área de riesgo reducido en el mismo condado que la propiedad afectada por la tormenta.
        - Un **área de riesgo reducido** se define como un área en la que la estructura residencial ***no está ubicada*** dentro de un cauce de alivio o zona A, AE, AO, AH, A1 - A30, A99, AR, V, VE, V1 - V30, AR/AO, AR/A1-30, o AR/A designados por la FEMA en mapas de tasas de seguros contra inundaciones (FIRM) actuales o preliminares, o en una DRRA; y
    - Cumplir con los requisitos de revisión ambiental del HUD.
- Los propietarios de viviendas de alquiler y propietarios de otro tipo de propiedades no son elegibles para recibir incentivos a menos que residan en la propiedad como su residencia principal a la fecha del evento calificado.

- Los propietarios a los que la FEMA exige que mantengan un seguro contra inundaciones para sus propiedades y que no lo hayan hecho, pueden ser elegibles para la compra total pero no podrán recibir incentivos.
- A fin de ajustarse a los requisitos del programa del HUD para atender a los hogares de ingresos bajos y moderados, los incentivos pueden restringirse por ingresos del hogar, como se indica a continuación.

Incentivos del Programa de Compra Total Estratégica. Los solicitantes elegibles pueden recibir hasta dos incentivos: ***uno de reducción de riesgos y otro de vivienda asequible (ya sea para alquilar o comprar una vivienda o incentivo de Igualación del pago del anticipo)***. Un solicitante que recibe un incentivo para alquilar una vivienda asequible, por ejemplo, no puede volver más tarde y ser elegible para el incentivo para comprar una vivienda asequible o de Igualación del pago del anticipo. La información general sobre estos incentivos es la siguiente:

- El ***incentivo de reducción de riesgos*** es un incentivo para trasladarse a una zona de riesgo reducido de daños por futuras tormentas (véase la tabla que figura a continuación para obtener más información sobre los montos y requisitos). Este incentivo está disponible para los solicitantes elegibles, independientemente de sus ingresos, ya sea que decidan convertirse en inquilinos o propietarios después de la compra total de su propiedad dañada por la tormenta. El pago por reducción de riesgos se hará directamente al propietario cuando se determine que es elegible, no antes del cierre de la compra total. Se requerirá documentación de respaldo que demuestre la ocupación de la residencia principal en un área de riesgo reducido, incluida documentación como un contrato de arrendamiento por un año o escritura. Los ingresos del hogar no son un criterio de elegibilidad para el incentivo de reducción de riesgos.

  Los participantes elegibles para recibir el incentivo de reducción de riesgos y se trasladen a un área de riesgo reducido recibirán uno de los siguientes beneficios:
  - $10,000, si el Participante se muda a un área que sea un área de riesgo reducido (como se definió anteriormente) siempre y cuando se mude a una *residencia dentro del mismo condado* que la propiedad afectada por la tormenta; o
  - $5,000, si el Participante se muda a un área que sea un área de riesgo reducido (como se definió anteriormente) fuera del condado donde se encuentra la propiedad dañada por la tormenta, siempre y cuando se mude a una residencia dentro de Carolina del Norte.
- Hay tres incentivos ***de vivienda asequible.*** Los solicitantes elegibles pueden recibir una de las siguientes facilidades para establecer una nueva residencia principal después de la compra total:
  - El ***Incentivo para alquilar una vivienda asequible*** está disponible para los hogares elegibles con ingresos anuales iguales o inferiores al 80 % del AMI que elijan alquilar después de la compra total de la propiedad afectada por la tormenta. El incentivo se basa en el promedio de Alquileres justos de mercado por condado (según lo determinado por el HUD[5]) y el tamaño apropiado de la unidad que se necesita (la cantidad de dormitorios necesarios se basa en las normas de ocupación del incentivo para vivienda de alquiler de NCORR que se encuentran en el sitio web del Programa). Se requiere documentación de respaldo que indique la ocupación de la unidad de alquiler como vivienda principal, incluyendo un contrato de arrendamiento por un año.

[5] En https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html

La unidad debe estar en un área de reducción de riesgos y estar dentro del mismo condado que la propiedad afectada por la tormenta. Este incentivo se paga directamente al solicitante una vez que se determina su elegibilidad (en el momento del cierre de la compra total o después). El incentivo tiene un límite de $15,000 para el 2020 y 2021, sin embargo, el Programa anticipa que el monto promedio del incentivo para una unidad para 3 personas con 2 dormitorios será de aproximadamente $6,000, dependiendo del condado. Los montos y el límite del incentivo se actualizarán anualmente cuando sea necesario. El máximo incentivo disponible por condado y tamaño de la unidad está disponible en el sitio web del Programa de Compra Total Estratégica en https://www.rebuild.nc.gov/Buyout.

- El ***Incentivo para la compra de una vivienda asequible*** está disponible para los hogares elegibles con ingresos anuales iguales o inferiores al 80 % del AMI con el fin de comprar una casa en un área de riesgo reducido que esté dentro del mismo condado que la propiedad dañada por la tormenta. El tope del incentivo varía según el grupo de condados y se basa en el promedio de los valores inmobiliarios de los condados. A fin de garantizar la asequibilidad de la vivienda y determinar el monto del incentivo, se realizará un análisis de la situación financiera del hogar. Los solicitantes deberán reunirse con un Consejero de vivienda que realizará las evaluaciones. El monto del incentivo por lo general se basará en la diferencia entre el costo de la vivienda; los recursos financieros, los ingresos y las condiciones del hogar; el monto de la hipoteca (si corresponde); y se ajustará a la evaluación de la asequibilidad para garantizar la asequibilidad y la tenencia a largo plazo. El máximo incentivo disponible por condado está disponible en el sitio web del Programa de Compra Total Estratégica en www.rebuild.nc.gov/Buyout.
- El ***Incentivo de Igualación del pago del anticipo*** está disponible para los hogares elegibles con un ingreso anual de 120 % del AMI como máximo con el propósito de comprar una casa en un área de riesgo reducido dentro del mismo condado que la propiedad dañada por la tormenta. El Programa igualará el anticipo que un comprador aporta, hasta $50,000. Una vez que se determine la elegibilidad, el Incentivo de Igualación del pago del anticipo no se pagará antes del cierre de la compra total. El máximo para este incentivo es de $50,000.

- Todos los solicitantes elegibles tendrán nueve (9) meses a partir de la fecha en que su propiedad afectada por la tormenta sea comprada en virtud del Programa para solicitar el incentivo (utilizando los formularios requeridos) y proporcionar la documentación de respaldo.
  - El Programa puede considerar extensiones de hasta tres meses por una causa justificada si el solicitante lo pide, o si un consejero de vivienda que le asiste justifica una solicitud de extensión.
- Los solicitantes elegibles quizás califiquen para los incentivos de manera retroactiva (es decir, si la mudanza y el cambio de vivienda se produjeron después del evento calificado pero antes del cierre de la compra total). Se deben cumplir todos los criterios de elegibilidad de los incentivos.
- Se requerirá documentación de respaldo para establecer la elegibilidad para todos los incentivos. La información y los requisitos adicionales de elegibilidad y documentación de respaldo sobre estos incentivos se pueden encontrar en línea en www.rebuild.nc.gov/Buyout.

Incentivos y duplicación de beneficios. El Programa debe examinar toda la asistencia para la recuperación proporcionada a un solicitante elegible para incentivos de todas las fuentes y determinar si

la asistencia recibida es una duplicación de beneficios (DOB). En consecuencia, el incentivo o los incentivos proporcionados en el marco del Programa de Compra Total Estratégica estarán sujetos al análisis de DOB del Programa y, si se determina que se trata de una DOB, esto puede dar lugar a una reducción del monto del incentivo (véase la Sección 4.0 para ver un resumen del proceso de DOB).

Tabla 3: Resumen de los incentivos del Programa de Compra Total Estratégica

Tipo de incentivo	Monto máximo	Disponible para el nivel de ingresos****	Propósito	Estipulaciones generales	Ejemplo
Reducción de riesgos*	$5,000 o $10,000	Todos	Mudarse de las DRRA y zonas de inundación a zonas más seguras	• $5,000 para mudarse dentro del estado a áreas de menor riesgo, o • $10,000 por mudarse dentro del condado a áreas de menor riesgo	Un propietario que participe en el SBP se muda de la DRRA en Edgecombe County a un área fuera de la DRRA y de la zona de inundaciones en Edgecombe County; será elegible para recibir $10,000.
Alquiler de una vivienda asequible	Hasta $15,000**	LMI, 0-80 % AMI	Proporcionar una asequibilidad de aproximadamente 1 año a los propietarios de una residencia principal que decidan convertirse en inquilinos	Varía según el condado y el tamaño de la unidad	El solicitante propietario elige alquilar después de la compra total de su propiedad ubicada en Cumberland County. El solicitante proporciona al Programa un contrato de arrendamiento de un año para una unidad de dos dormitorios en Cumberland County fuera de la zona de inundación y se le paga un incentivo de $7,174.

Tipo de incentivo	Monto máximo	Disponible para el nivel de ingresos****	Propósito	Estipulaciones generales	Ejemplo
Compra de una vivienda asequible*	Hasta los topes que figuran en el sitio web dependiendo de los costos medios y promedio en el grupo de condados**	LMI, 0-80 % AMI	Aumentar las oportunidades para la posterior compra de una vivienda y asegurar la asequibilidad para los hogares de bajos ingresos	• Incentivos para la compra de una residencia principal en el condado • Se basan en las necesidades individuales, hasta el precio de venta o el monto de la hipoteca (el que sea menor) • Debe reunirse con el consejero de vivienda	Una familia cuyos ingresos son de $45,000 anuales quiere comprar una casa que cuesta $165,000 en Wayne County (o el ejemplo, suponga que el incentivo máximo para este grupo de condados es de $150,000). El Consejero de vivienda ha determinado que con su anticipo de $30,000, su nivel actual de deuda, sus ingresos y otros factores, pueden pagar una hipoteca de $60,000. Después del anticipo y el monto de la hipoteca asequible, esta familia recibiría un incentivo de $75,000 que se pagan al banco que tiene la hipoteca de manera que el saldo de la hipoteca es de $60,000.
Igualación del pago del anticipo	Hasta $50,000, igualando en 1:1 el monto del anticipo	Hasta 120 % del AMI	Aumentar las oportunidades de ser propietario de una vivienda en el futuro	Proporcionado en base al precio de venta o el monto de la hipoteca, el que sea menor	Una familia quiere comprar una casa por $130,000. Pueden poner $20,000 y el incentivo proporcionará otros $20,000 para sumar un total de $40,000 para la casa, por lo que a la familia deberá pagar una hipoteca de $90,000.

*Puede estar disponible de forma retroactiva para los solicitantes que cumplan los criterios de elegibilidad

**Los topes del condado se actualizarán al menos una vez al año basándose en el promedio y la mediana del valor de los bienes raíces y los datos de ventas

***Pueden considerarse excepciones en base a la necesidad

****En base al ingreso familiar bruto ajustado anual

Los **pagos de incentivos** solo se concederán a los solicitantes que reúnan los requisitos necesarios:

- En o después de la compra de la propiedad afectada por la tormenta a través del Programa de Compra Total Estratégica.
- Después de que se proporcione la documentación de respaldo para verificar la elegibilidad para el incentivo.
- Una vez por hogar, por cada incentivo (hasta dos incentivos). Por lo tanto, si el solicitante reúne los requisitos para recibir el incentivo de reducción de riesgos y posteriormente el incentivo para la compra de una vivienda asequible, el Programa hará dos pagos separados al solicitante. Sin embargo, el solicitante no podrá solicitar dinero de un incentivo adicional después de cada pago.

Por ejemplo, si un solicitante se mudara a un área de riesgo reducido fuera del condado original pero dentro de Carolina del Norte, recibiría un incentivo de $5,000. Si ese mismo solicitante se mudara de nuevo a un área de riesgo reducido dentro del condado original en el plazo de nueve meses, no tendría derecho a un pago de incentivo adicional de $5,000. Del mismo modo, si un solicitante recibió $20,000 en fondos de incentivo para el pago del anticipo pero más tarde piensa que podría calificar para más fondos de incentivo para el pago del anticipo si aumentara su anticipo, el Programa no aprobará una segunda solicitud y no hará pagos de incentivo posteriores después del primer pago.

En caso de divorcio o separación del solicitante y del cosolicitante, si ambos reúnen las condiciones para el incentivo de reducción de riesgos, por ejemplo, se efectuará un pago por separado a ambas partes, pero no se superarán los montos máximos del incentivo ($5,000 o $10,000). Sin embargo, si el solicitante y el cosolicitante reúnen los requisitos para recibir diferentes incentivos de reducción de riesgos o si uno no los reúne, se efectuarán pagos separados a las partes según su elegibilidad (por ejemplo, el Solicitante A se mudó a un área de reducción de riesgos dentro del mismo condado y el cosolicitante B no se mudó a una zona de reducción de riesgos, el pago de $10,000 se haría solo al Solicitante A. O, si el Solicitante A se mudó a un área de reducción de riesgos dentro del mismo condado y el cosolicitante B se mudó a un área de reducción de riesgos en un nuevo condado, se haría un pago de $5,000 al solicitante A y de $2,500 al cosolicitante B).

2.4 FECHA DE LANZAMIENTO DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

El Programa comenzó oficialmente el 27 de enero de 2020 cuando el Programa de Compra Total Estratégica comenzó a recibir solicitudes en Whiteville, NC. Esta fecha establece el período en el que los beneficios de la URA en virtud de la exención de la Sección 414, opción b, están disponibles para los inquilinos elegibles que residen en las propiedades de Compra total estratégica en esa fecha o en una fecha posterior.

2.5 RESUMEN DEL PROCESO DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

A un alto nivel, el proceso de Compra total estratégica consiste en los siguientes pasos y actividades clave que se enumeran en la Tabla 3 a continuación. Las actividades del Programa de Compra Total Estratégica pueden ocurrir simultáneamente o en un orden diferente dependiendo de las circunstancias específicas del solicitante.

EL PROCESO DE 8 PASOS

Programa de Compra Total Estratégica

PASO 1: Admisión y revisión de la solicitud

- Verificar que la solicitud esté completa y firmada
- Verificar que se hayan recibido todos los documentos requeridos

PASO 2: Revisión preliminar de elegibilidad

- Verificar la elegibilidad del solicitante
- Verificar la elegibilidad de la propiedad

PASO 3: Verificación de la titularidad

- Verificar la titularidad y revisar el título
- Brindar asistencia para la obtención del título, si es necesario

PASO 4: Tasación e inspecciones

- Completar la revisión ambiental
- Completar la evaluación de pintura a base de plomo, si corresponde
- Completar el estudio de la construcción con asbesto
- Completar el estudio de límites
- Completar la tasación de la propiedad

PASO 5: Determinación de la oferta y cierre

- Preparar la carta y el paquete de oferta inicial
- Proporcionar beneficios de la URA, servicios requeridos, avisos y asistencia para la reubicación a los inquilinos elegibles, según corresponda
- Verificar que los residentes hayan desocupado la propiedad
- Realizar el cierre, cuando la propiedad es comprada por el gobierno local
- Registrar la escritura y los convenios
-

PASO 6: Selección del contratista

- El programa selecciona el contratista para la demolición
- Verificar que la propiedad esté garantizada

PASO 7: Demolición, limpieza y restauración

- Completar la reducción y demolición
- Luego de la demolición, completar la inspección final, recopilar los documentos y presentar el cierre

PASO 8: Finalización

- La propiedad se convierte en un espacio abierto a perpetuidad
- Completar la revisión del cierre

Incentivos

Los incentivos pueden solicitarse durante el Paso 5 del Programa, o dentro de nueve meses luego de la fecha del cierre. Se verificará la elegibilidad para solicitar incentivos, incluso la ubicación de la propiedad de reemplazo.

ReBUILD NC

Figura 1: Proceso de 8 pasos para el Programa de Compra Total Estratégica

3.0 Solicitud y elegibilidad

Tras las actividades de divulgación descritas en la Sección 1.10, el Programa comenzará a recibir solicitudes para la asistencia del Programa de Compra Total Estratégica. Los solicitantes del Programa de Compra Total Estratégica deben completar una solicitud del Programa y proporcionar la documentación de respaldo. Una vez que se han presentado la solicitud, la documentación de respaldo y todos los formularios requeridos y se ha determinado que están completos, se completa el Paso 1 del proceso de 8 pasos.

3.1 FUNCIÓN DEL ESPECIALISTA DE ADMISIÓN Y DE LOS ADMINISTRADORES DE CASO

Los Especialistas de admisión del Programa estarán disponibles para ayudar a los solicitantes a completar la solicitud del Programa de Compra Total Estratégica. También se les asignará a los solicitantes un Administrador de caso (CM) que estará disponible para trabajar con ellos durante todo el proceso de Compra total estratégica. El CM estará disponible para explicar los beneficios y requisitos del Programa, la solicitud y el proceso de determinación de elegibilidad, el estado de la solicitud, el derecho del solicitante a apelar, el monto de la oferta inicial, etc. Después del Paso 3, otros representantes del Programa como inspectores, topógrafos, tasadores también trabajarán con el solicitante durante todo el Proceso de Compra Total Estratégica. En el Paso 5, un Especialista en cierres y otros representantes del Programa trabajarán con el solicitante durante el proceso de compra. Sin embargo, el CM será el principal punto de contacto del solicitante dentro del Programa.

A los solicitantes del Programa de Compra Total Estratégica se les proporcionará una orientación clara sobre a quién pueden contactar para obtener información durante todo el proceso de solicitud.

3.2 REQUISITOS DE LA SOLICITUD

Los solicitantes de Compra total estratégica deben completar la Solicitud del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC. Los dueños de propiedades residenciales tendrán diferentes criterios de elegibilidad y requisitos de documentación de respaldo según el tipo de propiedad (véase las Secciones 3.6 y 3.7**Error! Reference source not found.** para conocer los criterios de elegibilidad). Para los propósitos de este Programa, hay tres tipos de propiedades residenciales de la Fase I:

- **Propietarios de residencias principales**: Solicitantes que poseían y ocupaban una propiedad que servía como su residencia principal en la fecha de la tormenta/evento calificado. El propietario debe seguir siendo dueño de la propiedad, pero no es necesario que la ocupe actualmente como su residencia principal.
- **Propietarios de propiedades de alquiler**: Solicitantes que poseían una o más propiedades o unidades de alquiler dentro de la(s) DRRA(s) a la fecha del evento calificado, y que todavía son dueños de la misma propiedad/unidades. No es necesario haber ocupado la propiedad de alquiler al momento del evento calificado o en la actualidad para cumplir con los criterios de elegibilidad del Programa.
- La definición de la Fase I de las propiedades residenciales incluye **Residencias anteriormente en pie (ahora terrenos vacíos).** Esto se define como una propiedad que tenía una propiedad residencial en ella al 8 de octubre de 2016 para el huracán Matthew o al 14 de septiembre de

2018 para el huracán Florence, y que está ubicada en una DRRA, pero que ahora está vacía o contiene parte o toda la estructura residencial original deteriorada. Los propietarios de una propiedad residencial anteriormente en pie deben haber sido dueños de la propiedad a la fecha del evento calificado y todavía ser dueños de la propiedad. A los efectos de este Programa, los criterios de elegibilidad y los requisitos de documentación de respaldo serán los de los propietarios de la residencia principal o los de la residencia de alquiler, según el propósito del uso de la propiedad anteriormente en pie.

3.3 PROCESO DE SOLICITUD

Los solicitantes de Compra total estratégica deben completar la Solicitud del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC, todos los formularios requeridos del Paso 1, y presentarla junto con la documentación de respaldo. El personal del Programa trabajará con los solicitantes para obtener su solicitud completa e informará a los solicitantes de toda la documentación de respaldo necesaria. El personal del programa, incluidos los Especialistas de admisión y los Administradores de caso, seguirán la ***Política de Información de carácter personal*** de NCORR para reducir y proteger toda la Información de carácter personal (IIP) del solicitante. Tal como lo exige la política de IIP, los documentos del solicitante se escanearán e ingresarán en el sistema de registro, y los documentos originales se devolverán al solicitante. El Programa no conservará ningún documento en papel.

Proceso de solicitud. Los dueños de propiedades que se encuentran en una DRRA pueden llamar al 833-ASK-RBNC (833-275-7262) y hacer una cita para completar una solicitud en un Centro de ReBuild NC (Centro de RBNC). Los solicitantes cuya residencia principal ya no pertenezca a ningún Centro de RBNC pueden presentar su solicitud al Programa siguiendo el Proceso de solicitud a distancia y llamando al 833-ASK-RBNC (833-275-7262). Del mismo modo, en respuesta a la crisis del COVID-19, cuando los Centros de ReBuild NC estén cerrados por un tiempo, los solicitantes interesados pueden seguir el Proceso de solicitud del COVID-19 llamando al 883-ASK-RBNC (833-275-7262).

Proceso de solicitud a distancia. El Programa de Compra Total Estratégica reconoce que algunos solicitantes quizás ya se hayan mudado de sus casas dañadas por el desastre. Para los propósitos del Programa, los propietarios no locales son aquellos cuya residencia principal está por lo menos a 50 millas del Centro de RBNC más cercano o que están rutinariamente y frecuentemente a más de 50 millas de un Centro de RBNC, lo que hace que visitar un Centro de RBNC sea una dificultad.

Con el fin de facilitarles la tarea a los solicitantes no locales y a los solicitantes limitados durante las restricciones del COVID-19, el Programa ha desarrollado un proceso de solicitud a distancia alternativo adicional. Los solicitantes que deseen más información sobre el proceso de solicitud a distancia pueden llamar al 833-ASK-RBNC.

3.4 SOLICITANTES Y COSOLICITANTES

Si hay un solicitante y un cosolicitante, ambos serán considerados como socios en igualdad de condiciones a los efectos de su participación en la Solicitud del Programa de Compra Total Estratégica. En el presente manual se hará referencia a cada uno de ellos como el "solicitante", a menos que haya una razón específica para especificar solicitante o cosolicitante. En las situaciones en que los documentos del programa mencionan al "solicitante", estos se refieren tanto a los solicitantes como a los cosolicitantes. Los solicitantes y cosolicitantes del Programa de Compra Total Estratégica deben ser

propietarios actuales de la propiedad dañada por la tormenta. Por lo tanto, la documentación de titularidad proporcionada al Programa debe mencionar al cosolicitante como propietario actual. Además, cuando hay un cosolicitante, la documentación de titularidad debe probar que el solicitante o cosolicitante era el dueño de la propiedad al momento del evento calificado.

3.5 MÚLTIPLES PROPIETARIOS, PODER NOTARIAL (POA), PERSONAS DESIGNADAS PARA COMUNICACIONES Y CONTACTOS ALTERNATIVOS

Múltiples propietarios. Para que una propiedad sea comprada en virtud del Programa, todos los propietarios deben acordar voluntariamente vender la propiedad al Precio de oferta inicial (véase la Sección 6.2). Si una propiedad tiene múltiples propietarios, el Programa informará a todos los propietarios que figuran en el Informe de dominio que se ha presentado una solicitud para la propiedad en el Paso 3. Si la solicitud se considera elegible, se proporcionará al solicitante (y al cosolicitante y a los propietarios adicionales, según corresponda) un paquete de Oferta inicial. El formulario de Consentimiento para divulgar información, ejecutado por el solicitante, permite compartir con todos los propietarios los resultados de la tasación, las inspecciones, el informe de dominio, el estudio de los límites y otros factores que afectan a la carta y al paquete de Oferta inicial. La Oferta inicial debe ser aceptada y ejecutada por todos los propietarios de la propiedad dañada para que se programe el cierre.

Poder notarial (POA). El Programa verificará con el solicitante si éste ha ejecutado un Poder notarial o tiene una Persona designada para comunicaciones antes de comunicarse con terceros o antes de permitir que el presunto titular del POA tome decisiones en nombre del solicitante. El propósito de esta verificación es reducir al mínimo el fraude y asegurar la validez de estos formularios.

- **POA**. Si un solicitante ha designado a alguien como su representante legal, según lo indicado en un Poder notarial (POA) ejecutado, deberá proporcionarse una copia del POA antes de que la persona designada pueda tomar cualquier decisión o completar una solicitud en nombre del propietario. El titular de un POA también puede presentar una solicitud al Programa en nombre del solicitante si ha sido autorizado para tal fin en el POA.

Persona designada para comunicaciones. Los solicitantes también pueden pedir tener una "Persona designada para comunicaciones" para comunicaciones generales. Las "Personas designadas para comunicaciones" pueden transmitir información entre un solicitante y los representantes del Programa, pero no pueden tomar ninguna decisión ni firmar ningún formulario del Programa en lugar del solicitante. La única excepción a esta regla es el asesor legal del solicitante, que puede utilizar el Formulario de Persona designada para comunicaciones y un formulario de solicitud específico para solicitar una Prórroga de la apelación.

Contacto alternativo. Se pedirá a los solicitantes que proporcionen información de un Contacto alternativo en caso de que el Programa tenga dificultades para comunicarse con el solicitante. Si el Programa no puede comunicarse con el solicitante, el Programa se pondrá en contacto con el Contacto alternativo y le informará que el Programa está tratando de comunicarse con el solicitante y le pedirá que se ponga en contacto con su Administrador de caso. No se facilitará al Contacto alternativo ninguna información sobre la situación del solicitante ni ninguna otra información, a menos que esa persona sea también la Persona designada para comunicaciones.

3.6 DETERMINACIÓN DE LA ELEGIBILIDAD

Después de completar la solicitud, el Programa llevará a cabo una revisión de elegibilidad para cada solicitud completada para el Programa de Compra Total Estratégica. El Programa revisará la documentación que el solicitante presentó y se asegurará de que se cumplan todos los criterios de elegibilidad. Para ser elegible, el solicitante debe cumplir tanto los ***criterios de elegibilidad del Solicitante*** como los de la ***Propiedad*** (véase las Secciones 3.7 y 3.8 respectivamente). Durante la presentación de la solicitud, se hará una revisión de la DRRA que verifique la identidad del solicitante y asegure, una vez más, que la propiedad dañada del solicitante se encuentra dentro de una DRRA aprobada. Si el Programa determina que un solicitante no cumple los criterios de elegibilidad, se le notificará por escrito su inelegibilidad y tendrá la oportunidad de apelar esta decisión (véase la Sección 3.16).

El criterio de elegibilidad incluye tener un título limpio, comercializable y asegurable sobre la propiedad en cuestión. Título limpio significa que el derecho de propiedad del bien está libre de todo gravamen (es decir, reclamaciones, derechos de retención, embargos judiciales y sentencias pendientes) y, por lo tanto, puede venderse (en otras palabras, es *comerciable*). El Programa podrá ofrecer cierta asistencia a los solicitantes que tengan problemas de título. Sin embargo, si no se puede conseguir un título limpio, comercializable y asegurable, el solicitante será considerado inelegible y recibirá una notificación del Programa (los solicitantes pueden apelar esta determinación. Véase la Sección 3.16). Además, hasta que se obtenga un título limpio, la solicitud del solicitante no pasará del Paso 3 del Programa de Compra Total Estratégica.

Una vez que el solicitante haya cumplido todos los criterios de elegibilidad (incluyendo tener un título limpio al final del Paso 3), el Programa procederá a realizar una Revisión ambiental específica del sitio (véase la Sección 5.1), una Inspección de construcción con asbesto y una evaluación de Pintura a base de plomo (véase la Sección 5.2), un estudio de los límites (véase la Sección 5.3), y la tasación (véase la Sección 5.4). Entonces, asumiendo que la revisión ambiental y todas las inspecciones son aceptables, y que se cumplen todos los criterios de elegibilidad, el Programa puede emitir una *carta de Oferta inicial* por escrito (véase la Sección 6.0). Si se determina que un solicitante no es elegible, el Programa se lo notificará por escrito. El Programa proporcionará una carta que exponga la razón de la determinación de inelegibilidad y el derecho del solicitante a apelar en un plazo de 30 días a partir de la fecha de la carta de notificación (véase la Sección 3.16 sobre apelaciones)[6].

3.7 CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE LOS SOLICITANTES

Los criterios de elegibilidad de los solicitantes dependen del tipo de entidad propietaria que posee la propiedad. En las dos tablas siguientes se enumeran los criterios de elegibilidad por tipo de solicitante y se dan ejemplos de la documentación de respaldo necesaria para cumplir los requisitos de elegibilidad, así como la documentación programática necesaria. Durante la cita de admisión de la solicitud, se entregará a los solicitantes una *Lista de verificación de los documentos necesarios* del *Programa de Compra Total Estratégica*, en la que se indican los documentos específicos que deben presentarse para completar la solicitud (este formulario también está disponible en línea en www.rebuild.nc.gov/Buyout.

[6] Los solicitantes que deseen apelar la elegibilidad para la URA o el monto de sus beneficios tienen 60 días a partir de la fecha de recepción de la carta de determinación para apelar. Véase el Manual de políticas de la URA para más información sobre las apelaciones de la URA.

La documentación de respaldo debe estar a nombre del solicitante o cosolicitante, debe tener la misma fecha que el evento/tormenta calificado aplicable y, si corresponde, debe indicar la dirección de la propiedad dañada. Además, la documentación como la identificación y la documentación de ciudadanía debe ser válida y vigente (es decir, no estar vencida). En la solicitud también se requiere documentación de respaldo que indique si el solicitante es elegible para un incentivo, como se indica en la tabla que figura a continuación.

La propiedad también debe cumplir los requisitos de elegibilidad (véase la Sección 3.7).

Tabla 4: Criterios de elegibilidad y documentación requerida para los propietarios de residencias principales

Criterios de elegibilidad para residencias principales Solicitantes propietarios	Ejemplos de documentación de respaldo y documentación adicional del Programa requerida
Comprobante de identidad	Documento de identidad con foto emitido por el gobierno vigente y válido que incluye licencia de conducir, identificación militar, pasaporte, etc.
Condición de ciudadano: El solicitante, cosolicitante o hijo/pupilo del solicitante o cosolicitante, cuando el niño o pupilo reside en el hogar, debe ser ciudadano estadounidense, nacional de los Estados Unidos o extranjero calificado para poder ser elegible para el Programa.	Ciudadanos estadounidenses: Certificado de nacimiento que demuestre el nacimiento en los Estados Unidos, Guam, Puerto Rico, Islas Vírgenes de los Estados Unidos, etc.; pasaporte válido que demuestre la ciudadanía estadounidense, etc. Nacionales de EE. UU.: Pasaporte o certificado de nacimiento de Samoa Americana o las Islas Swains, etc. Extranjero calificado (ver SOP): Tarjeta de residente permanente o "Green Card" (I-551) Sello temporal I-551 en el formulario I-94/I-94A o en un pasaporte extranjero Visado de Inmigrante legible por máquina con anotación I-551 temporal; Permiso de reingreso (I-327); Registro de llegada/salida (I-94) (con el sello de admisión como LPR) Registro de llegada/salida (I-94) en pasaporte extranjero (con el sello de admisión como LPR), etc.
Eran dueños de la propiedad al momento de la tormenta calificada. ** Cuando hay un cosolicitante, al menos uno de los dos dueños de la propiedad (es decir, el solicitante o el cosolicitante) debe cumplir el requisito de haber sido dueño de la propiedad al momento del evento de calificado.	Para propietarios de casas construidas con estructura de madera y casas modulares: Escritura registrada (escritura con garantía de título general, escritura con garantía de título especial, escritura sin garantía o escritura de fideicomiso), declaración de hipoteca, tarjeta de impuesto sobre la propiedad, etc. Los propietarios de MHU deben incluir documentación que pruebe que son dueños tanto del terreno como de la estructura: Registro del DMV, contrato de venta, etc. para la estructura, y escritura, tarjeta de impuestos sobre la propiedad para el terreno, etc. (una sola escritura o tarjeta de impuestos sobre la propiedad puede ser suficiente como documentación para las MHU fijas). Para demostrar la titularidad al momento del evento calificado: Tarjeta o factura del impuesto sobre la propiedad, y comprobante de pago para el período de tiempo en que ocurrió la tormenta.
Ser el actual propietario legal de la propiedad	Tarjeta o factura del impuesto sobre la propiedad, y comprobante de pago del período actual, etc. (confirmado por el Informe de dominio al final del Paso 2).
Tener un título limpio, asegurable y comercializable (o un método viable que incluya un plazo para la eliminación de los	Confirmado por un Informe de dominio al final del Paso 2.

gravámenes por molestias) y autoridad para vender (si corresponde)	
Estar al día en sus impuestos sobre la propiedad o estar al día en un acuerdo escrito de reembolso válido	Factura y recibo del impuesto sobre la propiedad del año en curso, tarjeta de impuestos y comprobante de pago, etc.
Estar al día en cualquier préstamo subsidiado de recuperación de desastres, como un préstamo de la SBA o tener un acuerdo de reembolso	Carta/declaración de la SBA.
Estar al día en su hipoteca (si la hay) y poder cancelar su hipoteca al cierre (los solicitantes que estén atrasados en sus pagos hipotecarios tendrán que resolver esta situación con su prestamista para ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica).	Declaraciones de la hipoteca que muestren el saldo y el estado de los pagos, o acuerdo de reembolso y comprobantes de pago, si corresponde.
Verificación de ingresos de todos los miembros adultos del hogar	Documentación requerida: Formularios 1040, 1099, declaraciones de pensión, talones de pago de tres meses, etc.
Asistencia en caso de desastre recibida: requerida si el solicitante es elegible para los incentivos	Documentación requerida: Declaración y estimaciones del seguro de vivienda y/o inundación, adjudicaciones de la FEMA, préstamos de la SBA, etc.
Residencia principal a la fecha de la tormenta/evento calificado	Para el incentivo: Facturas de servicios públicos a nombre del dueño de la propiedad dañada para el período al momento del evento calificado o una carta de la compañía de servicios públicos, tarjeta de registro de votación para el dueño con la dirección de la propiedad dañada al momento del evento calificado, etc.
Haber tenido un seguro contra inundaciones continuo	Para el incentivo: Solo se aplica si el solicitante recibió asistencia previa de la FEMA y se requirió evidencia de cobertura continua de seguro contra inundaciones (desde el momento del evento calificado hasta el presente).

Tabla 5: Criterios de elegibilidad y documentación requerida para los propietarios de viviendas de alquiler

Criterios de elegibilidad para residencias principales Solicitantes propietarios de viviendas de alquiler	Ejemplos de documentación de respaldo y documentación adicional del Programa requerida
Comprobante de identidad de la persona con autoridad para vender*	Documento de identidad con foto emitido por el gobierno vigente y válido que incluye licencia de conducir, identificación militar, pasaporte, etc.
Documentación que demuestre la autoridad para vender la propiedad, si corresponde*	Para Corporaciones: Acta/certificado de constitución, o similar más estatutos; para sociedades: Contrato de sociedad; para organizaciones sin fines de lucro: Acta/certificado de constitución o acta constitutiva, o similar (no la carta de determinación del IRS 501(c)(3)), más estatutos; para Compañías de Responsabilidad Limitada (LLC): Certificado de constitución, acta constitutiva, o similar más acuerdo operativo; para Sociedades de Responsabilidad Limitada (LLP): Registro o Certificado de Sociedad de Responsabilidad Limitada, Acuerdo de Registro o certificado de Sociedad de Responsabilidad Limitada, contrato de Sociedad de Responsabilidad Limitada o similar; no se requieren documentos de constitución u operación para las empresas unipersonales.
Ser una empresa de propiedad estadounidense (si le pertenece a una persona, rigen los requisitos de ciudadanía que se indican en la Sección Solicitantes propietarios de viviendas residenciales)	La documentación anterior (o la documentación adicional que se necesite para proporcionar esta información).
Ser una empresa en cumplimiento general	La entidad y el miembro principal no pueden estar en las listas de exclusión del estado de Carolina del Norte o del gobierno federal, según corresponda.
Condición de ciudadano: El propietario o director debe ser ciudadano estadounidense, nacional de los Estados Unidos o extranjero calificado para poder ser elegible para el Programa. Las empresas unipersonales o los propietarios únicos deben cumplir con el requisito de la condición de ciudadano.	Ciudadanos estadounidenses: Certificado de nacimiento que demuestre el nacimiento en los Estados Unidos, Guam, Puerto Rico, Islas Vírgenes de los Estados Unidos, etc.; pasaporte válido que demuestre la ciudadanía estadounidense, etc. Nacionales de EE. UU.: Pasaporte o certificado de nacimiento de Samoa Americana o las Islas Swains, etc. Extranjero calificado (ver SOP): Tarjeta de residente permanente o "Green Card" (I-551) Sello temporal I-551 en el formulario I-94/I-94A o en un pasaporte extranjero Visado de Inmigrante legible por máquina con anotación I-551 temporal; Permiso de reingreso (I-327); Registro de llegada/salida (I-94) (con el sello de admisión como LPR) Registro de llegada/salida (I-94) en pasaporte extranjero (con el sello de admisión como LPR), etc.
Evidencia de que la propiedad es una propiedad de alquiler	Una copia de un contrato de arrendamiento ejecutado que indique el monto del alquiler, el nombre del arrendatario, la dirección de la propiedad dañada, el nombre de la entidad de alquiler, el plazo del contrato y el comprobante del pago del alquiler en virtud del contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento debe abarcar un lapso de tiempo no anterior a seis meses antes del evento de tormenta hasta el presente; o el Anexo E del Formulario 1040 (puede ser para el año del evento de tormenta hasta el presente), que indique el tipo de propiedad unifamiliar o multifamiliar.**
Haber sido dueño de la propiedad al momento del evento calificado.	Para propietarios de casas construidas con estructura de madera y casas modulares: Escritura registrada (escritura con garantía de título general, escritura con garantía de título especial, escritura sin garantía o escritura de

[Cuando hay un cosolicitante, el cosolicitante o solicitante debe ser la persona con autoridad para vender y debe cumplir el requisito de haber sido dueño de la propiedad al momento del evento calificado]	fideicomiso), declaración de hipoteca, tarjeta de impuesto sobre la propiedad, etc. Los propietarios de MHU deben incluir documentación que pruebe que son dueños tanto del terreno como de la estructura: Registro del DMV, contrato de venta, etc. para la estructura, y escritura, tarjeta de impuestos sobre la propiedad para el terreno, etc. (una sola escritura o tarjeta de impuestos sobre la propiedad puede ser suficiente como documentación para las MHU fijas). Para demostrar la titularidad al momento del evento calificado: Tarjeta o factura del impuesto sobre la propiedad, y comprobante de pago para el período de tiempo en que ocurrió la tormenta.
Ser el actual propietario legal de la propiedad	Tarjeta o factura del impuesto sobre la propiedad, y comprobante de pago del período actual, etc. (confirmado por el Informe de dominio al final del Paso 2).
Tener un título limpio, asegurable y comercializable (o un método viable que incluya un plazo para la eliminación de los gravámenes por molestias) y autoridad para vender (si corresponde)	Confirmado por un Informe de dominio al final del Paso 2.
Estar al día en sus impuestos sobre la propiedad o estar al día en un acuerdo escrito de reembolso válido	Factura y recibo del impuesto sobre la propiedad del año en curso, tarjeta de impuestos y comprobante de pago, etc.
Estar al día en cualquier préstamo subsidiado de recuperación de desastres, como un préstamo de la SBA o tener un acuerdo de reembolso	Carta/declaración de la SBA.
Estar al día en su hipoteca (si la hay) y poder cancelar su hipoteca al cierre (los solicitantes que estén atrasados en sus pagos hipotecarios tendrán que resolver esta situación con su prestamista para ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica).	Declaraciones de la hipoteca que muestren el saldo y el estado de los pagos, o acuerdo de reembolso y comprobantes de pago, si corresponde.
Asistencia recibida en caso de desastre: solo se requiere si la propiedad de alquiler era la residencia principal del propietario a la fecha del evento calificado y el solicitante es elegible para los incentivos	Documentación requerida: Declaración y estimaciones del seguro de vivienda/propiedad y/o seguro contra inundaciones, adjudicaciones de la FEMA, préstamos de la SBA, etc.
Residencia principal a la fecha de la tormenta/evento calificado: Solo se aplica si el propietario de la vivienda en alquiler también ocupaba la propiedad a la fecha de la tormenta/evento calificado	Para el incentivo: Facturas de servicios públicos a nombre del dueño de la propiedad dañada para el período al momento del evento calificado o una carta de la compañía de servicios públicos, tarjeta de registro de votación para el dueño con la dirección de la propiedad dañada al momento del evento calificado, etc.
Mantener un seguro contra inundaciones continuo: solo se requiere si la propiedad de alquiler era la residencia principal del propietario a la fecha del evento calificado y el solicitante es elegible para el incentivo	Para el incentivo: Solo se aplica si el solicitante recibió asistencia previa de la FEMA y se requirió evidencia de cobertura continua de seguro contra inundaciones (desde el momento del evento calificado hasta el presente).

*Las empresas unipersonales o los propietarios únicos tienen autoridad para vender la propiedad si esa persona se indica como propietario único en el informe de dominio y otros documentos de dominio.
** Una autocertificación puede ser suficiente si no se dispone de otra documentación.

Solicitantes del Programa de Recuperación para Propietarios. Los solicitantes elegibles[7] en el Programa de Recuperación para Propietarios (HRP) de ReBuild NC cuya propiedad dañada se encuentre en una DRRA y que aún no hayan firmado el Acuerdo de subvención para propietarios de

[7] 83 FR 5844, 09 de febrero 09 de 2019, pág. 5865, VI.40.b. (2), que cubre los fondos para los esfuerzos de recuperación del huracán Florence, prohíbe la provisión de rehabilitación o reconstrucción financiada por CDBG-DR para los hogares con ingresos anuales superiores al 120 % del AMI o la media nacional, cuya propiedad estaba situada en una llanura aluvial al momento de la tormenta, y que no mantuvieran un seguro contra inundaciones.

viviendas (HOGA) tendrán la oportunidad de solicitar el Programa de Compra Total Estratégica. Sin embargo, si el solicitante ha ejecutado el HOGA del HRP, pero requiere una reurbanización debido a cambios en la política del programa, el HOGA original se determinará nulo y sin efecto y el solicitante podrá optar por solicitar el programa de compra total o continuar participando en el programa de compra total siempre que no se ejecute un nuevo HOGA válido.

Los solicitantes elegibles que hayan solicitado tanto el HRP como el Programa de Compra Total Estratégica pueden participar en solo uno de estos dos programas. El solicitante puede revisar tanto la carta de adjudicación del HRP como la carta de Oferta inicial de Compra total estratégica antes de elegir el Programa. El plazo para elegir el Programa será de 30 días calendario a partir de la fecha en que el solicitante haya recibido la carta de adjudicación del HRP o una carta de Oferta inicial de Compra total estratégica, cualquiera que sea la última. Una vez tomada la decisión, el solicitante debe presentar un formulario de Retiro voluntario al Programa del que decidió retirarse. Se debe proporcionar una copia del formulario de Retiro voluntario como comprobante del retiro de un programa y de la intención de participar en el otro programa, además de ejecutar también el HOGA o carta de Oferta inicial, dependiendo del Programa elegido.

Es importante señalar que una propiedad dañada por la tormenta ubicada en una DRRA por lo general no es adecuada para la rehabilitación. Por lo tanto, si un solicitante elegible del HRP cuya propiedad se encuentra dentro de una DRRA decide que no quiere convertirse en un participante del Programa de Compra Total Estratégica y quiere permanecer en el Programa HRP, ese solicitante puede hacerlo, pero su propiedad estará sujeta a reconstrucción y elevación. Este tratamiento de reconstrucción/elevación es necesario para disminuir el riesgo de futuros daños por tormentas a personas y propiedades situadas dentro de las DRRA. Sin embargo, este tratamiento de reconstrucción no será necesario para los solicitantes del HRP cuya construcción se haya completado o esté en curso (incluido el reemplazo de la MHU) al momento de entrada en vigor de la adopción de la DRRA[8].

Solicitantes actuales del HMGP de la FEMA. Si un solicitante ya ha solicitado y/o ha sido aprobado por el Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos (HMGP) de la FEMA en el momento en que el Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC esté abierto para enviar solicitudes, el solicitante no será elegible para el Programa de Compras Total Estratégica de ReBuild NC. En general, los solicitantes programados para participar en el HMGP deben agotar los posibles tratamientos en el marco del HMGP antes de ser elegibles para solicitar el Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC. ReBuild NC considerará caso por caso a los solicitantes que crean que les conviene recibir servicios en el marco del Programa de Compra Total Estratégica en lugar del HMGP, teniendo en cuenta factores tales como el plazo estimado de servicio en virtud de cada Programa, los beneficios del Programa, la posible habitabilidad de la residencia después del tratamiento (por ejemplo, en los casos en que la elevación sea demasiado alta para acceder fácilmente al edificio), etc.

[8] La política Nro. 43 de la Junta de control de cambios establece que "Los solicitantes que hayan completado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la fecha de adopción de la DRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRA".

Antiguos receptores de la FEMA. Si se considera que un solicitante no cumple con la normativa de la FEMA porque no mantuvo el seguro contra inundaciones requerido, el solicitante puede ser elegible para el Programa de Compra Total Estratégica sin incentivos.

Propietarios anteriores. Los antiguos propietarios que eran dueños de la propiedad durante el huracán Matthew o el huracán Florence (u otro desastre declarado por el presidente, según corresponda), pero que han perdido la titularidad desde entonces, no serán elegibles ya que ya no son dueños de la propiedad.

Hipotecas de la propiedad. Los participantes del Programa con hipotecas existentes tendrán que pagar su hipoteca (pagarla en su totalidad, entrar en un plan de pagos si está en mora, u otro arreglo similar) con su proveedor de hipotecas antes o en el momento de la compra (cierre) de la propiedad en el marco del Programa de Compra Total Estratégica (véase la Sección 3.13.2. para obtener información sobre la asistencia en las negociaciones de ventas al descubierto y la Sección 6.0 sobre los requisitos de cierre). Los fondos proporcionados para comprar la propiedad del solicitante en el marco del Programa pueden utilizarse para pagar la hipoteca y/u otros derechos de retención si son suficientes para cubrir el monto de los mismos.

3.8 CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE LA PROPIEDAD

Para ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica, todas las propiedades deben cumplir con los siguientes criterios:

- Elegibilidad geográfica;
- Haber sido dañada por el huracán Matthew o el huracán Florence;
- Ser un tipo de estructura/propiedad elegible; y
- Cumplir con los requisitos de revisión ambiental (véase la Sección 1.9).

Elegibilidad geográfica: Para que la propiedad sea elegible para el Programa de Compra Total Estratégica, la estructura elegible debe estar ubicada en un área DRRA/Zona de compra total (véase la Sección 0).

Daños por tormenta: Para que la propiedad sea elegible para el Programa de Compra Total Estratégica, debe haber recibido daños por el huracán Matthew o el huracán Florence. Si la propiedad se encuentra en una DRRA que se identifica como de "doble impacto" (es decir, fue dañada por ambas tormentas), entonces el propietario solicitante puede presentar pruebas de los daños causados por el huracán Matthew o el huracán Florence (véase también la Sección 2.1.1.). Si la propiedad se encuentra en una DRRA que no se identifica como de "doble impacto", entonces el propietario solicitante debe proporcionar pruebas de los daños causados por la tormenta que son el resultado del evento calificado (véase la Sección 2.1.1. sobre el evento calificado). La documentación necesaria para cumplir con los requisitos de elegibilidad puede incluir como una reclamación al seguro, una estimación de la reparación de buena fe u otra documentación que verifique las pérdidas físicas debidas a un desastre declarado por el presidente. Si la propiedad de un solicitante no tiene daños, el solicitante no será elegible para el Programa de Compra Total Estratégica. A fin de proporcionar pruebas de los daños causados por la tormenta, la documentación debe estar fechada para el período posterior a la tormenta (el período debe ilustrar una conexión con la fecha de la tormenta), indicar la dirección de la propiedad dañada y estar dirigida a uno de los propietarios solicitantes.

Estructura elegible/tipo de propiedad: La propiedad afectada por la tormenta también debe ser un tipo de propiedad elegible como se indica a continuación:

Estructuras elegibles para la Fase 1 - Propiedades residenciales:

- **Propiedad ocupada por el propietario que es residencia principal:** Entre los ejemplos de estructuras elegibles se incluyen una casa unifamiliar independiente; una unidad dúplex o tríplex ocupada por el propietario; o una casa rodante o casa prefabricada (el propietario de la MHU debe ser propietario del terreno y la estructura). La propiedad debe haber sido ocupada como residencia principal a la fecha del evento calificado. Si el solicitante tuvo un doble impacto, la propiedad debe haber sido la residencia principal a la fecha de cualquiera de las tormentas;
- **Propiedad de alquiler:** cualquier tipo de estructura residencial de alquiler ubicada dentro de la DRRA (también incluye propiedades de alquiler ocupadas por el propietario, en las que parte de la propiedad está ocupada por el propietario y parte de la propiedad se alquila); y
- **Residencia anteriormente en pie (ahora terreno vacío):** Toda propiedad que tenía una residencia elegible para la Fase 1 y que estaba ocupada en parte como residencia principal al 8 de octubre de 2016 en el caso del huracán Matthew o al 14 de septiembre de 2018 en el caso del huracán Florence, y que está ubicada en una DRRA, pero que ahora ya no está o contiene parte o toda la estructura original deteriorada, será elegible. Se pedirá a los solicitantes que proporcionen al Programa documentación de respaldo que demuestre que anteriormente existía una estructura en el terreno.

Límite de las propiedades de alquiler. Hay un límite en la cantidad de propiedades de alquiler que pueden participar en la Fase I del Programa de Compra Total Estratégica. Los parámetros del límite son los siguientes:

- La participación en la Fase I del Programa se limitará a cinco (5) propiedades de alquiler (por ejemplo, un (1) tríplex = una (1) propiedad) en todas las DRRA, que pertenecen a la misma persona. El límite de cinco propiedades incluye cualquier estructura/unidad ocupada por el propietario que sea también una residencia principal.
    - Este límite se aplica a cualquier persona que posea una propiedad de alquiler, independientemente de que esa persona sea la dueña de las propiedades como único propietario de registro y/o tenga una participación patrimonial en una entidad, como una LLC, que sea dueña de la propiedad. Por ejemplo, si un propietario posee tres propiedades de alquiler como propietario individual de registro y también posee dos propiedades de alquiler como uno de los dueños de una LLC, entonces ese propietario ha alcanzado el límite de propiedades para participar del Programa.
- Este límite de cinco propiedades se aplica solo a la participación en la Fase I.
- Los propietarios de viviendas de alquiler pueden presentar solicitudes para más de cinco propiedades. Si las solicitudes elegibles del mismo propietario superan el límite, el Programa decidirá a qué solicitudes/propiedades se les hará una oferta para participar en el Programa.
- El Programa puede exceder el límite para fines de Compras Totales Estratégicas por Ubicación, como la adquisición de propiedades contiguas, la gestión local de tierras, etc.
- Todos los criterios de elegibilidad de la Fase I siguen aplicándose a todas las solicitudes de propiedades de alquiler, incluyendo que el propietario debe haber sido dueño de la propiedad a la fecha del evento calificado y todavía ser dueño de la propiedad.

Cambio en el tipo/uso de propiedad: Para poder participar en la Fase I, la propiedad debe haber sido un tipo de propiedad elegible a la fecha del evento calificado y debe seguir siendo un tipo de propiedad elegible para la Fase I. Si una residencia principal ocupada por el propietario se convierte en un establecimiento comercial desde el evento calificado, no se consideraría para participar de la Fase I a menos que se considerara una Compra Total Estratégica por Ubicación. Sin embargo, si una propiedad fuera una residencia primaria ocupada por su propietario a la fecha de la tormenta, pero la propiedad se ha convertido ahora en una propiedad de alquiler, la propiedad seguiría siendo elegible para ser considerada para la Fase I. Además:

- La propiedad afectada por la tormenta debe haber sido propiedad del dueño al momento del evento calificado y todavía ser propiedad del propietario al momento de presentar la solicitud al Programa;
- El uso actual de la propiedad será la base para calcular el Valor justo de mercado actual; y
- La posible elegibilidad para los incentivos se basará en si el propietario puede proporcionar documentación de respaldo que demuestre que la propiedad se utiliza o utilizó alguna vez como residencia principal a la fecha de la tormenta (o después).

Se prohíbe la subdivisión: En la solicitud, los solicitantes se comprometerán a no dividir, separar o subdividir la propiedad afectada por la tormenta sin notificar y pedir permiso al Programa. El incumplimiento de este requisito puede dar lugar a la determinación de inelegibilidad.

Propiedad elegible para la Fase II:

- **Segunda vivienda:** se entiende por segunda vivienda una vivienda que no es la residencia principal del propietario, de un inquilino o de cualquier ocupante al momento de la tormenta o al momento de solicitar asistencia;
- **Propiedades no residenciales:** Propiedades que son o fueron utilizadas para actividades sin fines de lucro, con fines comerciales/industriales, o en las que la propiedad se utiliza o fue utilizada para generar ingresos de actividades que no son primordialmente para proporcionar vivienda residencial permanente;
- **Terrenos vacíos:** Parcelas de tierra que estaban vacías a la fecha de la tormenta;
- **Propiedades de cualquier tipo elegible compradas después del evento calificado.** Los tipos de propiedades elegibles compradas después del evento calificado ubicadas dentro de la DRRA; y
- **Propiedades embargadas:** Propiedades elegibles embargadas ubicadas dentro de la DRRA que actualmente son propiedad de un banco u otra institución financiera.

Todas las solicitudes deben cumplir con los criterios de elegibilidad de la propiedad. Los solicitantes deberán presentar documentación de respaldo que demuestre que la propiedad fue dañada por la tormenta, que el solicitante era el propietario de la propiedad, que la propiedad era su residencia principal, si corresponde, y documentación adicional que solicite el Programa para determinar la elegibilidad del solicitante.

Tabla 6: Criterios de elegibilidad de propiedades tanto para los propietarios de residencias principales como para los propietarios de viviendas en alquiler

Criterios de elegibilidad	Ejemplos de documentación de respaldo y documentación adicional del Programa requerida
Ubicada dentro de la DRRA	Certificada por el Programa
La propiedad fue dañada por la tormenta	Estimación del seguro, carta de adjudicación de la FEMA, etc. con fecha posterior a la tormenta
Tipo de propiedad elegible	Se identifica al solicitante. Se confirma en el Paso 4. Sin embargo, los propietarios de viviendas en alquiler deben proporcionar documentación de respaldo para documentar que la propiedad es de alquiler, como se indica en la Tabla 5.
Cumplir con los requisitos de revisión ambiental	Registro de revisión ambiental (ERR) completado en el Paso 4
Haber tenido un seguro contra inundaciones continuo, si corresponde	Para los incentivos: Si un solicitante recibió asistencia de la FEMA anteriormente y se requería cobertura de seguros contra inundaciones, debe presentar pruebas de la cobertura continua de seguro contra inundaciones (desde el momento en que se produjo el evento calificado hasta el presente).

3.9 INELEGIBILIDAD PARA EL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Tipos de propiedades inelegibles: Los siguientes tipos de propiedades y estructuras no son elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica:

- **Sitios contaminados:** Los sitios que se sabe o se sospecha que están contaminados por sustancias químicas tóxicas o materiales radiactivos incluyen, entre otros, los sitios: i) que figuren en una Lista de prioridades nacionales del Superfondo de la EPA o en la lista de la CERCLA, o en una lista estatal equivalente; ii) que estén situados a menos de 3,000 pies de un vertedero de desechos tóxicos o sólidos; o iii) que tengan un tanque de almacenamiento subterráneo o a menos de 1,000 pies de un tanque de almacenamiento sobre el terreno. La política del HUD, tal como se describe en 24 CFR Parte 50.3(i) y 24 CFR 58.5(i)(2), no permite el financiamiento de CDBG-DR o de CDBG-MIT para la compra o el uso de sitios contaminados.
- **Hallazgos y requisitos de la revisión ambiental**. Propiedades y/o estructuras para las cuales un Registro de revisión ambiental establece hallazgos y/o requiere una mitigación sustancial que no puede completarse de manera factible o requiere medidas fiscalmente prohibitivas. Esto puede incluir propiedades/estructuras que no han obtenido la autorización de la Oficina de Preservación Histórica del Estado de Carolina del Norte (SHPO) durante el periodo de derecho a comentarios de la SHPO debido a su importancia histórica.
- **Viviendas públicas y asequibles:** Las viviendas asequibles que son propiedad del gobierno o están financiadas por el mismo no son elegibles para el Programa. Las viviendas para necesidades especiales y las viviendas institucionales tampoco son elegibles para el SBP.
- Las cooperativas, condominios y otras propiedades residenciales regidas por una asociación de propietarios y/o sujetas a cláusulas restrictivas, a menos que el propietario pueda obtener una exención de las cláusulas restrictivas u otras restricciones, y la propiedad sea divisible (potencialmente como una unidad final en un desarrollo de residencias urbanas), o una propiedad/edificio entero participan del Programa.

- **Propiedades que han recibido o están en proceso de recibir otros fondos de recuperación o mitigación de desastres para su elevación, reconstrucción o adquisición desde 2016:** Tales propiedades no serán elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica. Sin embargo, si se ha ofrecido la financiación federal para elevar, reconstruir o adquirir la propiedad debido a los daños sufridos durante un evento de tormenta calificado, pero el solicitante optó por retirarse de la subvención, como se demuestra en una carta de retiro voluntario que ha sido recibida por el UGLG y elevada a la oficina estatal pertinente, la propiedad puede ser elegible para el Programa si se cumplen todos los demás criterios de elegibilidad del Programa.

Solicitantes no elegibles: En general, los solicitantes que han firmado el Acuerdo de subvención para propietarios de viviendas en el Paso 5 del Programa de Recuperación para Propietarios de ReBuild NC. Consulte la Sección 3.7 para más información sobre los solicitantes del Programa de Recuperación para Propietarios. Además, los solicitantes del SBP que no puedan cumplir con todos los requisitos de elegibilidad no serán elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica.

3.10 EVIDENCIA DE POSESIÓN DE PROPIEDADES

El solicitante debe proporcionar evidencia de que es dueño de la propiedad. El Informe de dominio obtenido durante la revisión de elegibilidad (Paso 2) se utilizará para verificar la titularidad y si el título es limpio, asegurable y comerciable.

Posesión de propiedades construidas con estructura de madera y modulares: La posesión se define como tener un título de pleno dominio, como se evidencia en una escritura con garantía, una escritura sin garantía o un boleto de compraventa, una escritura de donación o una escritura de renuncia a la propiedad, evidencia de una hipoteca actual sobre la propiedad, u otra documentación de posesión. Se debe presentar una copia de la escritura registrada de la propiedad dañada u otro comprobante de titularidad junto con la solicitud para el Programa para determinar la elegibilidad.

Unidades de vivienda prefabricadas (MHU): Para ser elegibles para el Programa de Compra Total Estratégica, los propietarios de MHU deben proporcionar pruebas de que son dueños tanto del terreno como de la estructura. Vea la ***Lista de documentos requeridos del Programa de Compra Total Estratégica*** para saber cuál es la documentación necesaria para demostrar la posesión de la propiedad del solicitante para la MHU dañada por la tormenta.

3.10.1. Requisitos adicionales de posesión

Posesión al momento de la tormenta y actual. El propietario debe mostrar documentación que demuestre que era dueño de la propiedad dañada por la tormenta en la fecha del evento calificado y que sigue siendo dueño actualmente y está en regla, proporcionando:

- Registros/facturas de impuestos o registros del asesor del condado a nombre del solicitante, que mencione la dirección de la propiedad dañada al momento del evento calificado (que abarque el año y el mes del desastre); y
- Comprobante de que está al día con los pagos del impuesto sobre la propiedad (proporcionando la declaración y el recibo del impuesto sobre la propiedad actual, o algo similar) o que haya firmado un acuerdo de reembolso válido y esté al día con el acuerdo de pago.

El informe de dominio obtenido por el Programa validará la posesión actual.

3.10.2. Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación

Los solicitantes potencialmente elegibles con las siguientes circunstancias especiales se considerarán elegibles para el Programa y para los incentivos si se cumplen todos los demás criterios de elegibilidad del Programa y de los incentivos:

- El personal militar en servicio activo que posea una propiedad dañada por la tormenta en la DRRA que habría sido su residencia principal pero que fue desplegado lejos de su hogar a la fecha de la tormenta.
- Los solicitantes con propiedades dañadas por la tormenta en una DRRA que hubiera sido su residencia principal que estuvieran encarcelados a la fecha de la tormenta. Si el solicitante está encarcelado al momento de la solicitud, deberá entregar un poder notarial a una persona en su nombre.
- Los solicitantes que posean propiedades dañadas por la tormenta en una DRRA que haya sido su residencia principal a la fecha de la tormenta, pero que se encuentren en un asilo de ancianos u otro centro de salud a la fecha del evento calificado.

3.11 OTROS TIPOS DE POSESIONES ELEGIBLES

Propiedades en fideicomiso: Las propiedades en fideicomiso en beneficio de personas físicas pueden ser elegibles siempre que al menos uno de los solicitantes sea un fideicomisario del fideicomiso, y se cumplan todos los demás criterios de elegibilidad mencionados anteriormente. Las facultades del fideicomisario deben incluir la capacidad de gravar la propiedad con derechos de retención. Si las facultades del fideicomisario no incluyen la capacidad de gravar la propiedad con derechos de retención, los beneficiarios con una participación en la propiedad dañada deben firmar los documentos de cierre junto con el fideicomisario.

Se requiere lo siguiente para confirmar la elegibilidad:

- El propietario debe proporcionar una copia del documento del fideicomiso; y el documento del fideicomiso o un resumen o extracto del mismo debe registrarse en los registros de trasferencia del condado en el que se encuentra la propiedad dañada y puede registrarse después de la tormenta, si es necesario.
- El contrato y/o las declaraciones aplicables deben ser ejecutados por el o los fideicomisarios, a menos que el fideicomiso distribuya la propiedad a un beneficiario, en cuyo caso el beneficiario que recibe la propiedad debe ejecutar el contrato y/o las declaraciones aplicables.

Propietarios fallecidos y propiedades en una herencia: Si algún propietario de un inmueble fallece, ya sea antes o después del evento de la tormenta, el albacea (o administrador) del patrimonio del fallecido participar en la venta del inmueble al Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica.

Si un propietario falleció antes de la tormenta, la propiedad no se considera una segunda vivienda si el título de propiedad está en una herencia del fallecido. Si un beneficiario de la herencia ha asumido la titularidad de propiedad, ese beneficiario debe cumplir todos los requisitos de elegibilidad.

Si el dueño de una propiedad falleció después de la tormenta, la documentación del fallecido debe cumplir todos los requisitos de elegibilidad. Sin embargo, los fondos de recuperación de desastres

concedidos al fallecido no se incluirán en la DOB, ya que los fondos no estarían disponibles para el propietario actual, a menos que éste sea un correceptor de dichos fondos.

Donación de propiedad. Cuando un solicitante ha heredado la propiedad del dueño de la misma en el momento del evento calificado, debe presentar documentación que indique su titularidad, herencia o reclamación para poder ser elegible. La elegibilidad en tales situaciones se decidirá caso por caso.

Posesión de una entidad en lugar de una persona: La posesión de una Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC), Sociedad Limitada (LP), Sociedad de Responsabilidad Limitada (LLP) y Corporación en el momento del evento de calificado son formas de titularidad elegibles siempre que se cumplan los criterios de elegibilidad del Programa, tal como se enumeran en las Secciones 3.6 y 3.7.

3.12 BÚSQUEDA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD (DOMINIO)

El programa realizará una búsqueda completa del título de propiedad durante el Paso 3 para determinar los dueños legales de la propiedad y si hay algún derecho de retención activo o una hipoteca sobre la propiedad. Si hay varios propietarios, todos ellos deben acordar voluntariamente vender la propiedad al Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica (BPR), según corresponda.

Si el título de la propiedad en cuestión no se otorga al solicitante del Programa o si existe un obstáculo que impide que el título limpio, comercializable y asegurable se transfiera al BPR, se necesitarán medidas correctivas para arreglar los defectos o inconsistencias/discrepancias identificadas en el título. El Programa puede ayudar a los solicitantes a obtener un título limpio cuando sea posible.

Se realizará una búsqueda completa del título de propiedad en los correspondientes registros de tierras y registros de los asesores del condado en el que se encuentra la propiedad en cuestión para cada propiedad de acuerdo con la ley de bienes inmuebles de Carolina del Norte y los plazos asociados. El informe de dominio indicará todos los propietarios actuales de la propiedad en cuestión, u otras partes con una participación en ella, y todos los gravámenes impagos, hipotecas, escrituras de fideicomiso, sentencias, servidumbres, inscripciones adversas u otros gravámenes, así como el historial de impuestos sobre la propiedad, y el monto y estado actual.

Después de finalizar la búsqueda completa del título, un abogado con licencia para ejercer su profesión en el Estado de Carolina del Norte debe examinar la cadena del título y todos los asuntos que se revelaron con esta búsqueda ("Examen del título"). Después de completar el examen del título, el abogado proporcionará al Programa un informe escrito en el que se expondrán:

- Los nombres de todos los propietarios del registro;
- La fecha y la información de registro de cada escritura de compra;
- Una descripción legal completa de la propiedad en cuestión;
- El monto y la identificación de cualquier gravamen (incluyendo una hipoteca);
- El monto de impuestos sobre la propiedad que se deben pagar, si lo hubiere, junto con el monto de la tasación más reciente del impuesto sobre la propiedad de la propiedad en cuestión;
- Cualquier asunto de registro que deba ser excluido para la cobertura proporcionada por cualquier póliza de seguro de título del Propietario que se emita a favor del BPR como entidad adquirente;
- Todas las inscripciones adversas o derechos de retención abiertos y no cancelados contra la propiedad en cuestión; y

- Requisitos que deben cumplirse para conferir debidamente el título a la propiedad y al BPR, y cualquier otro asunto que pueda afectar a la comerciabilidad y asegurabilidad del título a la propiedad en cuestión (el "Dictamen sobre el título de propiedad").

La solicitud permanecerá en el Paso 3 del proceso del Programa de Compra Total Estratégica hasta que se consiga un título limpio.

En el Paso 5 del proceso del SBP, si el título de la propiedad en cuestión se confiere a un solicitante y es de otra manera limpio, comercializable y asegurable, el Programa preparará un compromiso para asegurar el título de la propiedad a nombre del BPR una vez que se cumplan todos los requisitos identificados en el informe de dominio (el "Compromiso de título"). El Compromiso de título presentará un compromiso firme de asegurar el título de la propiedad a nombre del BPR después del cierre y tras el pago de la prima del seguro de título aprobado y programado por el Departamento de Seguros de Carolina del Norte, si es necesario.

3.13 PROBLEMAS CON EL INMUEBLE

Se necesita un título comercializable, limpio y asegurable y la capacidad de pagar una hipoteca (si corresponde) para obtener la elegibilidad completa para el Programa y proceder al cierre de bienes inmuebles bajo el Programa de Compra Total Estratégica. Si bien la intención de estos servicios es aumentar la elegibilidad y la participación de los solicitantes en el Programa de Compra Total Estratégica, no se puede garantizar la elegibilidad para el Programa a los solicitantes que se aprovechen de estos servicios.

3.13.1. Problemas con el título

Basándose en los resultados del Informe de dominio, el Programa informará al solicitante de cualquier problema que haya con el título que impida la transferencia de la propiedad del solicitante. El Programa discutirá los resultados del informe y la posible asistencia del Programa para aclarar los problemas que haya con el título con el solicitante. Los solicitantes pueden contratar a un abogado personal para resolver problemas complicados de posesión y de título.

3.13.2. Negociación de venta al descubierto

Una venta al descubierto es la venta de un bien inmueble por menos del monto de los derechos de retención/deudas contra la propiedad, como una hipoteca. Si el titular o titulares del derecho de retención están de acuerdo con la venta, la propiedad se puede vender. El Programa dispondrá de asistencia técnica para los solicitantes que deseen ayuda en la negociación de una venta al descubierto para rectificar una situación patrimonial negativa u otras cuestiones hipotecarias que interfieran con el pago de la hipoteca. El pago de la hipoteca es, en última instancia, responsabilidad del solicitante.

3.14 REQUISITOS DE LA URA

Al comienzo del Paso 3, de acuerdo con el ***Manual de políticas de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)*** , el Programa tomará medidas para cumplir con los requisitos de la URA, según lo establecido en la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA), con sus enmiendas (42 U.S.C. 4601 - 4655), las regulaciones descritas en 49 CFR 24, y las

políticas y exenciones del HUD aplicables, para las propiedades de alquiler ocupadas que soliciten el Programa de Compra Total Estratégica, mediante la adopción de los siguientes pasos:

- Coordinar con el solicitante para que recopile información de contacto de los inquilinos, si corresponde, e identifique a los inquilinos que puedan ser elegibles para los beneficios de la URA;
- Proporcionar al inquilino o inquilinos un ***Aviso de información general (GIN), Procedimientos de apelaciones*** y otra información;
- Obtener de los inquilinos formularios de entrevista de la URA completos que incluyan información sobre los ingresos de la familia, contratos de arrendamiento o alquiler, información sobre el estado de presencia legal y otra documentación aplicable para completar el examen de la asistencia para la reubicación y la admisión; y
- Emitir los avisos restantes requeridos por la URA a los inquilinos elegibles en los puntos apropiados durante el proceso del programa, una vez que se establezca la elegibilidad del propietario de la propiedad y se acepte una oferta. Se seguirán los procedimientos de registro necesarios.

3.15 PROCEDIMIENTOS DE DETERMINACIÓN Y VERIFICACIÓN DE INGRESOS

Nota: La verificación de ingresos solo se aplica a los Propietarios de residencias principales. Este requisito no rige para los dueños de propiedades de alquiler a menos que haya ocupado la propiedad y pueda demostrar que la unidad de alquiler era la residencia principal a la fecha del evento calificado. Los propietarios que ocupen las unidades de alquiler tendrán que proporcionar información sobre los ingresos, como se exige a los demás propietarios de residencias principales, para que se les considere elegibles para los incentivos.

Para verificar la elegibilidad de los ingresos de los solicitantes aplicables, todos los miembros adultos del hogar deben proporcionar al Programa la documentación de los ingresos. Los miembros adultos del hogar deberán proporcionar información actualizada sobre los ingresos en determinados momentos del proceso de compra, concretamente en el Paso 5 y más adelante, si se solicitan incentivos en un nuevo año fiscal.

Se utilizarán los límites de ingresos más recientes del HUD publicados al momento de la solicitud para determinar si un solicitante califica en las categorías de ingresos bajos y moderados del HUD, que se definen como los ingresos brutos anuales ajustados del hogar que son del 80 % del ingreso medio del área (AMI) o menores. Si bien los ingresos del hogar no son un criterio de elegibilidad para la compra total real (o compra) de una propiedad, el nivel de ingresos del hogar afectará la elegibilidad para ciertos incentivos del Programa. El Programa utilizará la Calculadora de elegibilidad de ingresos del HUD para determinar los ingresos del hogar que se basan en los ingresos anuales ajustados.

3.15.1. Verificar los ingresos

El Programa utilizará los formularios de declaración de impuestos más recientes (formularios del IRA 1040, 1040 SR o 8879) para cada miembro adulto del hogar para determinar el ingreso bruto ajustado del hogar. Los solicitantes deben informar de los cambios en los acontecimientos de la vida (como el

comienzo o la pérdida de un empleo, el nacimiento de un hijo, etc.) y su impacto en los ingresos del hogar cuando se producen esos acontecimientos.

Si no se dispone de un formulario 1040 u otro formulario de impuestos para uno o todos los miembros del hogar y ya no queda nada por hacer para obtener la declaración de impuestos, el Programa utilizará métodos alternativos para calcular y certificar los ingresos. Estos métodos alternativos solo se utilizarán cuando el solicitante no esté obligado a presentar una declaración, haya presentado una prórroga, tenga cero ingresos y/o en raras ocasiones cuando el solicitante no pueda presentar una declaración de impuestos.

Cuando el solicitante diga que ha presentado la declaración de impuestos, pero no tiene pruebas, el Programa pedirá que el solicitante obtenga una copia de su expediente 1040. Las personas que presentaron una declaración de impuestos preparada por ellos mismos también deben obtener una transcripción. Por último, los solicitantes que hayan presentado y no aporten pruebas de su presentación podrán ser considerados no elegibles para el Programa.

Para aquellos que no presentaron un formulario 1040 del IRS, se requerirá la siguiente documentación de todas las personas que vivan en el hogar y que tengan 18 años o más, según corresponda:

- Talones de pago actuales y consecutivos de tres (3) meses
    - Para las personas que reciben sus cheques de pago semanalmente, esto equivale a 12 cheques de pago consecutivos.
    - Para las personas que reciben sus cheques de pago quincenalmente o bimensualmente, esto equivale a 6 cheques de pago consecutivos.
    - Para las personas que reciben sus cheques de pago mensualmente, esto equivale a 3 cheques de pago consecutivos.
- Declaración de jubilación que muestre el monto bruto mensual o anual
- Declaración de Seguridad Social
- Formulario 1099
- Declaración de desempleo
- Formulario de divulgación de ingresos que indica cero ingresos

Si un solicitante está todavía en el proceso de proporcionar documentación para una determinación de ingresos, pero la documentación no está completa, o si un solicitante elegible no ha cerrado todavía la propiedad o no ha solicitado incentivos, entonces el solicitante se regirá por las directrices/límites de ingresos del HUD en vigor en ese momento.

3.15.2. Tamaño del hogar

El tamaño del hogar se utiliza para determinar si los ingresos del hogar solicitante entran en las categorías de ingresos bajos y moderados del HUD y para determinar el objetivo nacional apropiado que puede aplicarse. Para determinar el tamaño de un hogar a los efectos de informar sobre los ingresos como parte de este Programa, el HUD considera que todas las personas que viven en la misma casa son miembros del hogar. Los miembros del hogar pueden ser una sola familia, una persona que vive sola, dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no que comparten la misma casa. Para determinar la elegibilidad de los ingresos, se deben proporcionar los ingresos de cada persona del hogar que tenga 18 años o más.

Personas que no son miembros del hogar: Algunos hogares pueden incluir personas que no se consideran miembros del hogar a los efectos de determinar el tamaño del mismo. Las siguientes personas no deben ser contadas como miembros del hogar cuando se determine el tamaño del mismo y no deben incluirse cuando se informe sobre los ingresos anuales del hogar:

- Niños de crianza
- Ayudantes de crianza
- Ayudantes domiciliarios (con cama adentro) y los hijos de los ayudantes domiciliarios
- Niños por nacer (no se consideran en el tamaño del hogar para el cálculo de elegibilidad de ingresos, pero se consideran para el recuento de dormitorios)
- Niños para lo que se busca obtener la custodia legal o adopción y que no viven actualmente en el hogar

Un niño que vive en la casa al menos el 50 por ciento del tiempo y figura en un acuerdo de custodia compartida puede ser contado en el hogar. Los solicitantes tienen la opción de incluir a miembros de la familia permanentemente ausentes que pueden clasificarse como dependientes del hogar, como hijos que asisten a la universidad o un miembro de la familia en un asilo de ancianos. El jefe de familia tiene la opción de contar a esa persona como miembro de la familia e incluir sus ingresos o determinar que la persona ya no es miembro de la familia.

Método de cálculo de la elegibilidad del ingreso brutos ajustado del hogar: En todos los casos en que el solicitante presenta o puede presentar una declaración de impuestos 1040, se utiliza el método de la Calculadora de elegibilidad de ingresos del HUD. El Programa utiliza una calculadora de ingresos en su sistema de registro para calcular los ingresos, que refleja el método de determinación de ingresos del HUD. La información sobre el método del HUD está disponible en el sitio web del HUD en www.hudexchange.info/incomecalculator.

Si después de hacer todo lo posible para trabajar con el solicitante para obtener un 1040, se determina que el 1040 no puede obtenerse sin que el solicitante sufra dificultades indebidas, el Programa utilizará la calculadora de ingresos para determinar los ingresos del hogar como método alternativo.

3.16 APELACIONES DE LOS SOLICITANTES

El Programa de Compra Total Estratégica operará de acuerdo con la ***Política de apelaciones*** de ReBuild NC. Una **apelación** se define como una solicitud por escrito de un solicitante pidiendo la revocación de una determinación que afecta a su elegibilidad y/o el monto de asistencia que puede recibir de un Programa de ReBuild NC. Solo los solicitantes pueden apelar una determinación.

Los solicitantes tienen derecho a apelar cualquier determinación hecha por el Programa en relación con su elegibilidad o el monto de asistencia que puede recibir en un plazo de 30 días calendario a partir de la fecha de la carta de determinación (los solicitantes que apelen cualquier determinación relativa a la reubicación tienen 60 días a partir de la fecha de recepción de la carta de determinación). Los solicitantes pueden apelar las determinaciones o denegaciones que dependen de las políticas del Programa. Sin embargo, se debe tener en cuenta que NCORR no tiene la autoridad para otorgar una apelación de regulaciones o requisitos especificados por el HUD o la ley. Además, el Programa de Compra Total Estratégica no considerará las apelaciones del:

- Precio de oferta inicial o cualquier componente del monto de la oferta pagado después de la compra de la propiedad afectada por la tormenta por el Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica, y/o
- Monto(s) del incentivo después de la emisión de fondos y la aceptación de los fondos de incentivo por parte del participante del Programa.

Los solicitantes que quieran presentar una apelación deben seguir las instrucciones de los ***Procedimientos de apelación del Programa de Compra Total Estratégica.*** Los Procedimientos de apelación resumen los plazos y los pasos del proceso de apelación. Una vez que se reciba una solicitud de apelación, el Programa proporcionará al solicitante un acuse de recibo por escrito en un plazo de 15 días hábiles a partir de la recepción.

3.16.2. Quejas del Programa

El Programa de Compra Total Estratégica cumplirá con los Procedimientos operativos estándar (SOP) de quejas e investigaciones de ReBuild NC. El Programa se encargará de registrar la queja en el sistema de registro y de asignar la(s) persona(s) adecuada(s) para que den una respuesta. Además, el Programa se encargará de hacer un seguimiento de cada queja y de asegurar que se dé una respuesta en el plazo requerido de 15 días hábiles, de conformidad con 81 FR 83254 (21 de noviembre de 2016), 83 FR 2854 (9 de febrero de 2018) y 84 FR 45838 (30 de agosto de 2019).

4.0 Revisión de la duplicación/verificación de beneficios (VOB)

4.1 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE DUPLICACIÓN DE BENEFICIOS (DOB)

El Programa de Compra Total Estratégica ofrecerá el precio del Valor justo de mercado actual para comprar propiedades dañadas por la tormenta, lo cual no requiere el análisis de duplicación de beneficios (DOB) de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia, (42 U.S.C. §§ 5121-5207), de acuerdo con la orientación del HUD proporcionada en varios avisos del registro federal. Sin embargo, la provisión de incentivos monetarios sí requiere un análisis de DOB de cualquier financiación de recuperación de desastres financieros recibida por un solicitante. Por lo tanto, cuando un solicitante pide un incentivo, el Programa revisará la asistencia de recuperación de desastres del solicitante para ver que no haya DOB. En el caso del Programa de Compra Total Estratégica, tal como está diseñado, el análisis de DOB solo se requiere para aquellos solicitantes potencialmente elegibles para los incentivos que solicitan un incentivo como parte del cálculo de adjudicación del mismo. Si un solicitante acepta un incentivo por cualquier monto (excepto una adjudicación de cero debido a la DOB), el Programa volverá a certificar su análisis de DOB en el Paso 8.

La Ley Robert T. Stafford tiene por objeto evitar la duplicación de beneficios de recuperación de desastres y garantizar que la asistencia federal sirva únicamente para complementar los seguros y otras formas de asistencia en caso de desastre. "Se produce una duplicación de beneficios cuando una persona, hogar, empresa u otra entidad recibe asistencia en caso de desastre de múltiples fuentes con el mismo propósito de recuperación, y la asistencia total recibida con ese fin es superior al total necesario. El monto de la DOB es el monto recibido que supera el total necesario para el mismo propósito." [84 FR 28837, 20 de junio 20 de 2019]. Además, los principios de costos "necesarios y razonables" que figuran en los Requisitos administrativos uniformes, los principios de costos y los requisitos de auditoría para las adjudicaciones federales en la Subparte E del 2 CFR parte 200 también prohíben que los beneficiarios de CDBG-DR y de CDBG-MIT debiten de esos fondos un costo pagado por otra fuente.

Para determinar si existe una DOB, 84 FR 28836, 20 de junio de 2019 requiere que NCORR, como receptor de fondos federales para la recuperación de desastres, identifique la "asistencia total" a un solicitante de sus Programas ReBuild NC (el Programa). La ***asistencia total*** incluye toda la asistencia financiera razonablemente identificable que dispone un solicitante. Por lo tanto, los solicitantes del Programa deben revelar toda la asistencia financiera por desastres que reciba, se comprometa o anticipe el solicitante. La asistencia total incluye la "asistencia disponible". La ***asistencia disponible*** incluye la asistencia que habría recibido un solicitante "si actúa de manera razonable", o si el solicitante "ha recibido la asistencia y tiene control legal sobre ella".

Se realizará un análisis individual de la DOB de cada solicitante. Se examinará y verificará la asistencia total que recibe el solicitante. La asistencia considerada como no DOB, incluyendo la asistencia proporcionada para un propósito diferente o el mismo propósito, pero para un uso diferente y permitido, no se contará en el cálculo final de la DOB. El resto de la DOB se restará de lo(s) monto(s) del incentivo. Tenga en cuenta que el monto del incentivo menos la DOB no puede ser inferior a cero.

Necesidad insatisfecha. La necesidad insatisfecha para el Programa de Compra Total Estratégica se define en dos partes. En primer lugar, es necesario retirar la propiedad del inventario como medida de mitigación para que no pueda dañarse de nuevo. Esto se logra mediante la compra total (o compra) de la propiedad al valor justo de mercado actual y la posterior demolición y limpieza de la propiedad. En segundo lugar, es necesario asegurar que se encuentren viviendas de reemplazo adecuadas en áreas no propensas a inundaciones y daños relacionados por tormentas para los participantes de la compra total, lo que se logra mediante la provisión de incentivos.

El Programa examinará la DOB cuando se solicite un incentivo, en el Paso 5, dentro de los 9 meses del cierre de la propiedad dañada, y en el cierre en el Paso 8 si se proporcionó un incentivo.

Política de tormentas múltiples. Si el propietario fue afectado por los huracanes Matthew y Florence, el solicitante debe presentar documentación sobre la asistencia recibida por ambas tormentas. Como se ha dicho anteriormente, se realizará una evaluación para determinar si alguna de las asistencias cumple con los criterios de No DOB. Si es No DOB en el caso de tormentas múltiples, el caso se tratará como se ha explicado anteriormente. La Sección 4.3 proporciona más información sobre No DOB.

4.2 ANÁLISIS DE DUPLICACIÓN DE BENEFICIOS (DOB): ASISTENCIA TOTAL

Para determinar la **asistencia total**, el Programa reunirá información sobre la asistencia en casos de desastre de los solicitantes elegibles para recibir incentivos. Cuando soliciten un incentivo, dichos solicitantes deberán revelar **toda** la asistencia financiera para desastres que le hayan adjudicado y/o recibido en respuesta a los daños relacionados con la tormenta que tuvieron, incluyendo las siguientes fuentes:

- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA)
- Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) y Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC)
- Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) y otros préstamos subvencionados
- Programas ReBuild NC financiados por CDBG-DR o CDBG-MIT como el Programa de Recuperación para Propietarios
- Seguros privados
- Organizaciones privadas o sin fines de lucro o donaciones
- Financiación de la Ley de Recuperación de Desastres (DRA)
- Otros programas estatales, locales o federales

Las siguientes fuentes de asistencia financiera se describen más adelante y serán verificadas.

4.2.1. Asistencia Individual (IA) de la FEMA

El Programa determinará y verificará el monto y el propósito de la Asistencia Individual (IA) de la FEMA a través de la base de datos NEMIS de FEMA.

Si el Programa no puede verificar el monto de IA de la FEMA a través de la base de datos NEMIS de FEMA, utilizará el monto de pago que indicó el solicitante cuando presentó la solicitud, respaldado por la documentación de adjudicación de la FEMA. Si un solicitante puede proporcionar documentación de

adjudicación de la FEMA que demuestre que el monto y/o el propósito de la IA de la FEMA que figura en la base de datos NEMIS de FEMA difiere del monto y/o el propósito de su documentación de adjudicación de la FEMA, el Programa aceptará la copia del solicitante de la documentación de adjudicación de la FEMA cuando complete su análisis de DOB.

4.2.2. Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA (NFIP) y Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC)

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

Excepción: Los ingresos de seguros tomados por una compañía hipotecaria como pago forzoso de la hipoteca no se contarán como una duplicación de beneficios, siempre que la documentación de la compañía hipotecaria demuestre que el pago fue involuntario. El solicitante deberá presentar documentación de respaldo que demuestre que el pago de la hipoteca fue involuntario, y el Programa intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del solicitante.

4.2.3. Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) y otros préstamos subvencionados

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

El 20 de junio de 2019, el HUD publicó dos avisos en el Registro Federal (FR) sobre el cálculo de la duplicación de beneficios (DOB): 84 FR 28836 (en adelante referido como "Aviso de DOB") y 84 FR 28848 (en adelante referido como "Aviso de implementación de DOB"). Préstamos subvencionados V.B de 84 FR 28836 - 20 de junio de 2019, proporcionó orientación sobre el tratamiento de los préstamos subvencionados en el análisis de la duplicación de beneficios como se indica a continuación: "*El monto total de un préstamo subvencionado a disposición del solicitante para el mismo propósito que la asistencia de ReBuild NC financiada con fondos federales es una asistencia que debe incluirse en el cálculo de la DOB, a menos que se aplique una de las excepciones de la Sección V.B.2, incluida la excepción de V.b.2 (iii) autorizada en las enmiendas de la DRRA a la Sección 312 de la Ley Stafford (que se aplica a los desastres ocurridos entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2021, hasta que la enmienda expire el 5 de octubre de 2023). Un préstamo subvencionado está disponible cuando se acepta, lo que significa que el prestatario ha firmado una nota u otro documento de préstamo que permite al prestamista adelantar el dinero del préstamo"*.

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

El Programa no contará el monto de un préstamo subvencionado declinado o cancelado del solicitante como DOB de acuerdo con 84 FR 28836 (6/20/2019) si lo permiten los requisitos de las Secciones 4.2.3.1 – 4.2.3.3 que figuran a continuación.

4.2.3.1. Préstamos subvencionados declinados

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

El Programa solicitará documentación para el préstamo declinado solo si la información recibida del tercero (SBA, etc.) indica que el solicitante recibió una oferta para el préstamo subvencionado y el Programa no puede determinar a partir de esa información disponible que el solicitante declinó el préstamo. El solicitante completará la ***Declaración jurada de préstamo subvencionado***. El Programa presentará la *Declaración jurada de préstamo subvencionado* a la SBA (u otro prestamista) y volverá a verificar la DOB al finalizar el proyecto.

4.2.3.2. Préstamos cancelados

Los préstamos cancelados son préstamos (o partes de préstamos) que fueron aceptados inicialmente, pero que por diversas razones fueron cancelados (entre esas razones pueden figurar la expiración de las condiciones de compromiso del préstamo, el retiro del préstamo, el hecho de que no se haya desembolsado la totalidad o una parte del préstamo y que ya no esté a disposición del solicitante o que la cancelación haya sido solicitada por el prestatario). Se exigirá la siguiente documentación para demostrar que toda parte no desembolsada de un préstamo subvencionado aceptado fue cancelada y ya no está disponible para el solicitante:

- Se debe celebrar y certificar un acuerdo legalmente vinculante entre el Programa y el solicitante, la *Declaración jurada de préstamo subvencionado*. La declaración jurada indica que:
    - El período de disponibilidad del préstamo ha finalizado y el solicitante se compromete a no tomar medidas para restablecer el préstamo o retirar ningún monto en el futuro; o
    - El período de disponibilidad del préstamo no ha finalizado, pero el solicitante certifica que no tomará medidas para restablecer el préstamo o retirar más fondos; y que entiende que está sujeto a un análisis de DOB una vez que haya pasado el período de disponibilidad, lo que podría afectar el monto del incentivo. Además, la declaración jurada contendrá la siguiente advertencia: "*Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18. U.S. C. 287, 1001 and 31 U.S.C. 3729*."

Sin una Declaración jurada de préstamo subvencionado completada y certificada (o una comunicación escrita del prestamista que confirme que el préstamo ha sido cancelado y que los montos no desembolsados ya no están disponibles para el solicitante), toda parte aprobada pero no desembolsada de un préstamo subvencionado se incluirá en el cálculo de la DOB de la asistencia total, a menos que se aplique otra excepción.

Para todos los préstamos cancelados de la SBA, el Programa ReBuild NC enviará la Declaración *jurada de préstamo subvencionado* a la SBA (u otro prestamista) como notificación de que el solicitante ha

aceptado no tomar ninguna medida para restablecer el préstamo cancelado o retirar cualquier monto adicional del préstamo no desembolsado. En los casos de préstamos cancelados en que se hayan efectuado desembolsos parciales antes de la cancelación del préstamo, los fondos desembolsados se tratarán como fondos desembolsados para los préstamos activos que se indican a continuación. Como en el caso de los préstamos declinados, los incentivos otorgados a los solicitantes con préstamos subvencionados cancelados tendrán una nueva verificación de DOB al cierre del proyecto.

4.2.3.3. Préstamos activos con fondos desembolsados y no desembolsados

Todos los programas de ReBuild NC considerarán los préstamos subvencionados activos durante el análisis de DOB. **Sin embargo, los montos de préstamos aceptados, pero no desembolsados no se considerarán una DOB. Además, los montos de los préstamos desembolsados se considerarán no duplicados siempre que los fondos:**

- Se utilicen apropiadamente para el mismo propósito;
- Se proporcionen para un propósito diferente; o
- Se proporcionen para el mismo propósito que las actividades del Programa, pero se utilicen para un uso diferente y permitido como se describe en la Sección 4.3 de Asistencia no duplicada (No DOB).

Los solicitantes de préstamos abiertos y subvencionados no tendrán que cancelar el préstamo, pero deberán firmar un formulario certificado de *Declaración jurada de préstamo subvencionado*. Para completar esta declaración jurada certificada, el solicitante debe certificar que no retirará más fondos sin la aprobación previa del Programa ReBuild NC, y que entiende que los fondos retirados estarán sujetos a un análisis de DOB que puede afectar el monto del incentivo. Además, la *Declaración jurada de préstamo subvencionado* se presentará a la SBA u otro prestamista, en la que se declara que el solicitante ha aceptado pedir permiso para retirar más fondos del Programa ReBuild antes de proceder.

4.2.3.4. Propietarios que declinaron o cancelaron un préstamo subvencionado o de la SBA

84 FR 28836 (6/20/2019) establece que los hogares que han declinado o cancelado préstamos subvencionados como los préstamos de la SBA pueden recibir asistencia (si son elegibles) ***ya que el monto de los préstamos declinados o cancelados no se contará como una DOB.***

4.2.4. Seguros privados

Deben revelarse todos los seguros de propiedad o de accidentes, incluidos los de inundación y los de asentamiento por pérdidas en las viviendas. Los pagos de seguros privados por el contenido u otros gastos no se deducirán de la adjudicación del incentivo del solicitante, ya que esto generalmente se consideraría como No DOB. Inicialmente, el Programa determina los ingresos del seguro a través de la información proporcionada por el solicitante. Los solicitantes también deben autorizar al Programa a ponerse en contacto con proveedores externos de seguros privados para verificar la información proporcionada por los solicitantes. Todas las pólizas de los propietarios de viviendas y cualquier asistencia proporcionada bajo la póliza en respuesta a los daños de la tormenta serán verificadas por terceros. Si no puede verificarse el propósito, la conexión con la tormenta y/o el monto de asistencia proporcionada por una compañía de seguros, el monto se contará como una DOB.

Excepción: Los ingresos de seguros tomados por una compañía hipotecaria como pago forzoso de la hipoteca no se contarán como duplicación de beneficios, siempre que el solicitante proporcione la documentación adecuada. El solicitante deberá presentar documentación de respaldo que demuestre que el pago de la hipoteca fue involuntario, y el Programa intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del solicitante. El pago voluntario de la hipoteca con los ingresos del seguro es una duplicación de beneficios que se descontará de la adjudicación del solicitante.

4.2.5. Otra asistencia

Los solicitantes elegibles para recibir incentivos deberán revelar cualquier otra asistencia para casos de desastre que reciban, como la financiación proporcionada por una entidad sin fines de lucro para ayudar a los solicitantes a reconstruir su vivienda, la Ley de recuperación de desastres (DRA) del Estado o los Fondos estatales de adquisición y reubicación (SARF), u otros. Toda asistencia debe ser contabilizada y verificada por el Programa. Además, el solicitante debe presentar documentación de respaldo relacionada con otras fuentes de financiación duplicadas, que el Programa debe verificar y aplicar en el análisis de duplicación de beneficios.

4.3 ASISTENCIA NO DUPLICADA (NO DOB)

No siempre que se reciban fondos de otras fuentes se considerarán una duplicación de beneficios. Los montos No DOB se restarán de la asistencia total para determinar el monto DOB. La No DOB para los solicitantes afectados se evaluará de manera individual caso por caso.

A continuación, presentamos algunos ejemplos de asistencia no duplicada:

- Fondos proporcionados para un propósito diferente. Entre los *posibles* ejemplos de No-DOB se podrían incluir los siguientes:
    - Ingresos del seguro por la pérdida de contenido. Como este costo no será cubierto por el Programa de Compra Total Estratégica, no es una DOB.
    - Asistencia para alquiler temporal. Aunque el incentivo de reducción de riesgos de la Compra Total Estratégica puede proporcionar un incentivo para trasladarse a un área más segura, el incentivo de reducción de riesgos difiere de la asistencia para alquiler temporal, ya que se trata de la reubicación permanente a un área de riesgo reducido únicamente. Por lo tanto, el incentivo tiene un propósito distinto del de la asistencia para alquiler temporal o la asistencia que no requiere la reubicación fuera de la DRRA o de las áreas de riesgo.
    - En el caso de los incentivos, cualquier otra asistencia recibida que no fuera para el propósito del incentivo (como la reubicación permanente o la asequibilidad de la vivienda).
- Fondos proporcionados para el mismo propósito, pero utilizados para un uso permitido diferente.
- Fondos recibidos para una declaración de desastre diferente al evento calificado. El evento calificado es la tormenta a la que el solicitante está enlazado (el huracán Matthew o el huracán Florence).
- Fondos no disponibles para el solicitante.
    - Por ejemplo, cuando los fondos del seguro recibidos deben utilizarse para un pago de hipoteca forzoso basado en los términos de la hipoteca.
    - Fondos del propietario fallecido, a menos que el propietario actual fuera también un correceptor de los fondos de asistencia en caso de desastre

- Fondos recibidos de un préstamo privado y no garantizados por la SBA. Nota: si dichos fondos están relacionados con la reparación de la propiedad, la institución prestamista puede exigir que los préstamos se paguen al "cierre" de la propiedad.
- Activos o líneas de crédito a disposición del solicitante.
    - Por ejemplo, las cuentas de cheques o de ahorro y las acciones no son duplicadas.

4.4 EJEMPLOS DE DOB

Ejemplo 1: Supongamos que un solicitante solicita un incentivo para la Compra de una vivienda asequible del Programa de Compra Total Estratégica y después del análisis del consejero de vivienda, se determinó que se necesita un incentivo del Programa de $45,000 para la compra de la próxima casa del solicitante. Sin embargo, el solicitante ya ha recibido $5,000 en concepto de asistencia para los gastos de cierre en un programa diferente. En este ejemplo, la DOB que se restaría del incentivo para la Compra de una vivienda asequible de $45,000 sería de $5,000, ya que los $5,000 de asistencia para los gastos de cierre serían una duplicación de beneficios del incentivo de la SBP. Por lo tanto, el solicitante recibiría un incentivo de $40,000 para la Compra de una vivienda asequible del Programa.

Ejemplo 2: Supongamos que un solicitante recibió $52,000 en fondos del seguro para reparar su casa dañada por la tormenta. Luego el solicitante que participa en la compra total solicita un incentivo de Igualación del pago del anticipo cuando quiere comprar su próxima casa. El solicitante solicita un incentivo de $20,000, que será igualado por los $20,000 que el solicitante también pagará como anticipo. Antes de que el incentivo de $20,000 se pueda proporcionar, el Programa realiza un análisis de DOB. En este caso, los $52,000 recibidos por el solicitante no reducirán el monto del incentivo, ya que se trata de una No DOB porque fue para un propósito diferente al del incentivo. Por lo tanto, el Programa igualará el pago del anticipo de $20,000 del solicitante con otros $20,000.

4.5 VERIFICACIÓN DE BENEFICIOS (VOB)

Para cumplir con los requisitos del HUD y verificar todos los fondos potencialmente duplicados, el Programa intentará obtener la mejor y más reciente información disponible de DOB antes de proporcionar fondos federales a un solicitante. Los solicitantes elegibles para recibir incentivos deberán revelar toda asistencia para desastres recibida y proporcionar toda la documentación relacionada con esa asistencia. Los solicitantes firmarán un ***Formulario de consentimiento para divulgar información*** como parte de la presentación de su paquete de solicitud que permitirá al Programa realizar una verificación externa de la información y documentación proporcionada por el solicitante.

Una vez que se recopile la información proporcionada por el solicitante, toda duplicación de beneficios será verificada y cargada en el sistema de registro del Programa (Salesforce). La verificación de beneficios (VOB) de todas las fuentes se utilizará para determinar cualquier monto del incentivo, que se basará en la necesidad no satisfecha.

El primer objetivo del proceso de VOB es comparar el informe del dueño de la propiedad sobre los montos y propósitos de los beneficios recibidos con los montos y propósitos de los beneficios reportados por fuentes verificadas de terceros. El segundo objetivo es detectar errores de DOB y hacer correcciones antes de determinar el monto del incentivo para un solicitante.

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

- Verificará todas las fuentes de asistencia para desastres recibidas por el solicitante mediante la realización de una verificación externa, según corresponda. Los datos procedentes de la SBA, NEMIS y NFIP de la FEMA se utilizarán para verificar esas fuentes de asistencia.
- Obtendrá documentación que indique la fuente de adjudicaciones/fondos y el propósito de los fondos/dinero de asistencia. El Programa querrá ver copias originales de cartas, concesiones de reclamaciones, cheques, recibos, etc. si es posible, pero también se pueden aceptar copias de documentos originales para verificar aquellas formas de asistencia que no se pueden obtener de una fuente de datos formal, como reclamaciones de seguros y otro tipo de asistencia.
- Si hay preguntas sobre el monto o el tipo de financiación proporcionada, el personal de DOB realizará la **debida diligencia** para verificar el monto y el propósito de la asistencia proporcionada. El personal enviará a la entidad financiadora una solicitud de información junto con el Formulario de consentimiento para divulgar información del solicitante. Si la entidad no responde después de 10 intentos del personal del Programa en un plazo de treinta (30) días calendario, el Programa aceptará la certificación del solicitante siempre que la documentación disponible del seguro indique la conexión con el evento calificado, la dirección de la propiedad dañada por la tormenta, el propósito y el monto de los fondos, y esté a nombre del solicitante/propietario.

Una vez que se recoja la información proporcionada por el solicitante, se verificará la duplicación de beneficios como se describe en los SOP del Programa. Toda la documentación de DOB se cargará en Salesforce. Los montos verificados de duplicación de beneficios se utilizarán luego en el cálculo de los incentivos del solicitante.

5.0 Inspecciones, evaluación y revisión ambiental

5.1 REVISIÓN AMBIENTAL

El proceso de revisión ambiental es necesario para todos los proyectos asistidos por el HUD a fin de asegurar que la tarea propuesta no tenga un impacto negativo en la propiedad o en el ambiente social, cultural y físico y en el posible patrimonio histórico. El propósito específico del proceso de revisión ambiental del Programa de Compra Total Estratégica es asegurar que no haya peligros ambientales presentes en la propiedad que se limpiará mediante la demolición y, en última instancia, se transferirá al gobierno local o a un fideicomiso de tierras designado, que no afecte negativamente al patrimonio social y cultural de la comunidad, o que la propiedad no tenga un valor histórico potencial.

Todo proyecto debe cumplir con la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA), y otras leyes ambientales federales y estatales relacionadas. Para obtener más información, consulte www.epa.gov/nepa.

Se debe realizar una revisión ambiental para todas las actividades del proyecto antes de comprometer los fondos de CDBG-DR/CDBG-MIT.

- Las normas y reglamentos del HUD que rigen el proceso de revisión ambiental se encuentran en 24 CFR Parte 58.

- También se aplican las disposiciones de la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA) y los reglamentos del Consejo de Calidad Ambiental (CEQ) en 40 CFR Partes 1500 a 1508 . También se aplican otras leyes y reglamentos federales y estatales (algunos de los cuales son aplicados por agencias estatales), según el tipo de proyecto y el nivel de revisión requerido.

5.1.1. Las dos etapas de la revisión

Las revisiones ambientales de los proyectos de compra total estratégica de sitios dispersos que no tienen propiedades específicas identificadas antes de la liberación de fondos se completarán en dos niveles, como se indica a continuación:

Revisión de nivel I:

- Identificar y evaluar las cuestiones que pueden abordarse y resolverse plenamente, a pesar de los posibles conocimientos limitados del proyecto.
- Asimismo, establecer las normas, las limitaciones y los procesos que deben seguirse en las revisiones de sitios específicos.

Revisión de sitios específicos de nivel II:

- Evaluar las cuestiones restantes sobre la base de las políticas establecidas en la revisión general a medida que se seleccionan los sitios individuales para su revisión.

La revisión de nivel II se iniciará una vez que se haya determinado que la propiedad en cuestión y el solicitante son elegibles. Ambas fases de revisión deben completarse con una autorización para utilizar los fondos de la subvención antes de que NCORR emita una *oferta inicial* por escrito para una propiedad.

5.2 ESTUDIO Y PRUEBAS DE ASBESTO, PRUEBAS DE PINTURA A BASE DE PLOMO

Para cumplir con los requisitos de Carolina del Norte, un inspector de asbesto certificado realiza un estudio de asbesto para todas las estructuras. Se debe adjuntar una copia de la certificación del inspector de asbesto al estudio de asbesto y debe estar actualizada al momento de la inspección.

De conformidad con las leyes y reglamentos federales y estatales, cuando se requiere una demolición (como se define en NESHAP, 40 CFR § 61.141), un inspector de asbesto calificado debe realizar un estudio completo de asbesto en la construcción que se basa en una inspección exhaustiva para identificar la ubicación y la condición de los materiales que contienen asbesto que pueden afectarse durante la demolición de toda o parte de la estructura. Si el estudio de asbesto indica que hay materiales que contienen asbesto (ACM) que deben retirarse y eliminarse, este alcance del trabajo se proporcionará al contratista general que realice la demolición. Todos los estudios, licencias y certificaciones de asbesto se cargarán en el expediente del solicitante.

El Programa será responsable de asegurar la obtención de un supervisor de asbesto certificado por el estado de Carolina del Norte y de notificar a la Unidad de Control de Peligros de Salud del Estado (HHCU) antes de que se inicie todo el trabajo de demolición (como se define en NESHAP 40 CFR § 61.141). Esta notificación se suma a cualquier otro permiso de demolición que puedan emitir otras oficinas locales municipales o del condado. La notificación debe estar matasellada o ser recibida por la

HHCU al menos 10 días hábiles antes del comienzo de la actividad de demolición. Se requiere una notificación de demolición, incluso si la inspección de la instalación/edificio no identificó asbesto.

Además, se realizará una evaluación de pintura a base de plomo en todas las propiedades ocupadas que fueron construidas en 1978 o antes. Todas las propiedades de compra total construidas antes de 1978 se demolerán utilizando prácticas seguras con respecto al plomo, tal como lo exigen los reglamentos.

5.3 ESTUDIOS DE LÍMITES

El Programa realizará un estudio de límites para determinar los límites legales de la posible propiedad de compra total estratégica. El propósito del estudio es verificar los límites legales de la propiedad en cuestión que se va a comprar a través del Programa y asegurar que no haya conflictos en los registros legales. Si el estudio identifica un gravamen en la propiedad en cuestión, se puede determinar que la propiedad no es elegible o que el gravamen puede ser remediado por el solicitante. Este estudio se realiza para que se pueda realizar una tasación precisa, que será la base de la valoración de la propiedad. Después de que se complete el estudio de límites, el Programa llevará a cabo las tasaciones de todas las propiedades que participan en el Programa de Compra Total Estratégica.

5.4 TASACIONES

La tasación establecerá un Valor justo de mercado (CMV) actual de una propiedad identificada para la Compra total estratégica y un alquiler justo de mercado.

5.4.1. Aviso de tasación al propietario

Si un solicitante (y su propiedad) han pasado al Paso 3, el Programa realizará una tasación de la propiedad afectada por la tormenta. El Programa notificará al solicitante y a los demás propietarios que se va a programar una tasación de la propiedad. Los solicitantes y otros propietarios pueden designar a un representante para que esté presente en la tasación en su nombre. El solicitante o su representante debe asistir a la tasación.

5.4.2. Cualificaciones del tasador

El Programa ordenará una tasación por parte de un tasador residencial con licencia para realizar tasaciones en el Estado de Carolina del Norte por la Junta de tasación de Carolina del Norte. Las cualificaciones del tasador serán coherentes con el alcance del trabajo requerido en la asignación. Antes de aprobar a un tasador para que realice cualquier tasación para el Programa, éste revisará la experiencia, educación, capacitación, certificación, licencia, designación(es) y otras cualificaciones del tasador, y de cualquier tasador de revisión, y debe estar satisfecho con su capacidad para realizar los servicios en el alcance del trabajo de tasación.

Ni el tasador ni el tasador de revisión tendrán ningún interés, directo o indirecto, en la propiedad objeto de la tasación que se está realizando.

5.4.3. Forma y alcance de la tasación

El término "tasación" tendrá el mismo significado que se le atribuye a ese término en 49 CFR 24.2(a)(3) y cumplirá todos los requisitos y normas establecidos en 49 CFR 24.103. El alcance del trabajo de

tasación definirá los parámetros generales de la tasación. Cada tasación debe identificar el valor actual de mercado de la propiedad en cuestión (llamado *valor justo de mercado actual*), indicando el valor del terreno y de la estructura por separado. Los tasadores no podrán incluir en la tasación ningún espacio o propiedad no conforme y no permitido.

5.4.4. Revisión de la tasación y determinación del precio de compra

El tasador de revisión de NCORR examinará todas las tasaciones y preparará un informe escrito que identifique las tasaciones y documente los resultados y conclusiones a los que se llegue durante la revisión de la tasación. Cualquier daño o beneficio a cualquier propiedad restante será identificado en el informe del tasador de revisión. El tasador de revisión también preparará una certificación firmada que establezca los parámetros de la revisión para incluir el valor justo de mercado actual. En la certificación se indicará el valor aprobado y, si el tasador de revisión está autorizado para ello, el monto que se considera una compensación justa por la adquisición.

El tasador de revisión (RA) de NCORR también examinará la presentación y el análisis de la información de mercado en todas las tasaciones para asegurar que éstas se ajusten a la definición de tasación que figura en 49 CFR 24.2(a)(3), y garantizará que las tasaciones cumplan los requisitos establecidos en 49 CFR 24.103, así como los requisitos estatales, y que se realicen de manera compatible con las Normas uniformes de la práctica profesional de tasación. (USPAP). El tasador de revisión de NCORR indicará si cada tasación es **recomendada** (como base para el establecimiento del monto que se cree que es una compensación justa), **aceptada** (cumple todos los requisitos, pero no seleccionada como recomendada o aprobada), o **no aceptada**. Las tasaciones se considerarán vigentes durante un período de un año a partir de la fecha de aprobación de la tasación por el tasador de revisión.

Si el tasador de revisión de NCORR no puede recomendar (o aprobar) una tasación como base adecuada para el establecimiento de la oferta de compensación justa, y NCORR determina que no es práctico obtener una tasación adicional, el tasador de revisión de NCORR puede, como parte de la revisión, presentar y analizar información de mercado de conformidad con 49 CFR § 24.103 para apoyar un valor recomendado (o aprobado).

5.4.5. Apelaciones de tasaciones

Si el propietario apela el CMV tasado incluido en el Paquete de oferta inicial, el propietario puede obtener una segunda tasación a su cargo. El Programa exige que los propietarios contraten a un tasador con licencia diferente del tasador original para realizar la segunda tasación. El tasador de revisión de NCORR examinará la segunda tasación, determinará su suficiencia de acuerdo con los requisitos de 49 CFR 24.103, y hará una recomendación sobre la aprobación de la segunda tasación indicando la base de esta recomendación. Si NCORR aprueba la segunda tasación, el precio de compra será el promedio de los dos montos de tasación.

5.4.6. Actualizaciones de la tasación

Si algún propietario presenta alguna información material, hay un cambio significativo en la condición o carácter de la propiedad en cuestión, o si ha transcurrido más de un año desde la fecha de la aprobación por el tasador de revisión, el Programa actualizará la tasación original.

6.0 Precio de oferta inicial escrito y ejecución del contrato

Una vez completados los Pasos 1 a 4, se puede hacer una Oferta inicial al solicitante para que compre su propiedad al valor de mercado actual (CMV) tasado. Aunque el precio de Oferta inicial será igual al monto del CMV tasado, la cantidad de fondos que el solicitante recibe al cierre puede ser menor si el solicitante elige usar algunos o todos los fondos de la compra total para retirar los derechos de retención al cierre. Los solicitantes elegibles con derechos de retención, incluyendo impuestos de propiedad atrasados, hipotecas u otros pueden retirarlos al cierre, hasta el monto del CMV.

6.1 MONTOS UMBRAL DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA (ASISTENCIA MÁXIMA)

El Programa ha determinado que los montos de adjudicación de la Compra Total Estratégica, incluyendo los incentivos, son necesarios y razonables de acuerdo con las regulaciones federales. En el caso de las propiedades consideradas para su compra en el marco del Programa de Compra Total Estratégica, el Programa obtendrá una tasación que establecerá el Valor justo de mercado actual (CMV) de la propiedad. Las ofertas hechas para comprar propiedades elegibles para la Compra Total Estratégica se basarán en el CMV tasado. De acuerdo con 42 USC 4651(3), el Programa no proporcionará un monto de Precio de oferta inicial para una propiedad por menos del CMV, sin embargo, el monto de pago real al solicitante puede ser menor que el CMV si se reduce por montos de derechos de retención al cierre, según lo aprobado por el solicitante.

El Precio de oferta inicial no puede exceder los límites de préstamo de la Administración Federal de la Vivienda (FHA) del año en curso para el condado correspondiente, lo que representa la asistencia máxima del programa, o el tope para las propiedades de hasta cuatro unidades inclusive. El tope del Programa para propiedades de más de cuatro unidades se basará en el valor de tasación y se revisará caso por caso. Este tope solo se aplica al Precio de oferta inicial y no incluye:

- Incentivos;
- Todos los costos habituales asociados con la compra de propiedad privada, incluyendo la tasación inicial, los costos legales del Programa, evaluaciones, informes y preparación del título, y el seguro del título (a cargo del Programa);
- Adaptaciones o ajustes para cumplir con las normas federales de accesibilidad para atender razonablemente a las personas con discapacidades;
- Costos de cierre elegibles para la compra de la propiedad afectada por la tormenta (el Programa no proveerá costos de cierre para la propiedad subsiguiente a menos que se solicite y apruebe un incentivo);
- Costos relacionados con la seguridad de la propiedad, la demolición, el trabajo en el sitio, la mitigación/remediación de pintura a base de plomo y asbesto, y la limpieza y disposición; y
- Otros gastos que se consideren necesarios.

El Programa de Compra Total Estratégica ha establecido los siguientes topes máximos de incentivos y subsidios, como se indica a continuación:

- El incentivo de Reducción de riesgos tiene un tope de $10,000.

- El incentivo de Alquiler a precios asequibles tiene un tope de $15,000 para el año 2020 y 2021, pero este monto se ajustará anualmente cuando sea necesario y estará disponible en el sitio web de la SBP (www.rebuild.nc.gov/Buyout).
- El incentivo para la Compra de una vivienda asequible tiene un tope máximo del monto estipulado para cada grupo de condados, que está disponible en el sitio web de la SBP (véase más arriba). Este monto se actualizará anualmente.
- El incentivo de Igualación del pago del anticipo tiene un tope de $50,000.

6.2 PRECIO DE OFERTA INICIAL

Como se ha descrito anteriormente, una vez que se completen las tareas del Paso 4 y se disponga del valor de tasación actual de la propiedad, se podrá desarrollar el Precio de oferta inicial. El monto del Precio de oferta inicial hecha por el Programa de Compra Total Estratégica de Rebuild NC será igual al Valor justo de mercado actual.

6.3 OFERTA ESCRITA

Después de determinar el monto del Precio de oferta inicial, el Programa de Compra Total Estratégica proporcionará al dueño de la propiedad una carta de Oferta inicial escrita (que proporciona una oferta de precio de compra, describe los derechos de retención existentes y solicita la aprobación del solicitante de la oferta inicial para comprar la propiedad) y un paquete de Oferta inicial (que incluye documentos adicionales, como la tasación y el estudio sobre los que se hizo la oferta, así como los formularios y procedimientos para presentar una apelación basada en el monto del Precio de oferta inicial).

La carta de Oferta inicial escrita incluirá:

- Un precio de Oferta inicial para comprar la propiedad afectada por la tormenta. Incluirá la tasación que indique el monto del CMV, incluido un resumen de la tasación o "Declaración de la base de la determinación de la compensación justa" en la que se basó el monto del precio de Oferta inicial. Esto incluirá una descripción y ubicación de la propiedad y el interés que se adquirirá, incluida una identificación legal de los edificios, estructuras y otras mejoras que se incluyen en la compra;
- Un resumen de los derechos de retención de la propiedad, de acuerdo con una búsqueda del título reciente, con una declaración de que todos los derechos de retención deben ser retirados al momento del cierre para poder participar en el Programa, y que el precio de Oferta inicial puede utilizarse para pagar estos derechos de retención. Si el Programa identifica que el propietario o propietarios pueden beneficiarse de una negociación de venta al descubierto basada en esta información, la carta de Oferta inicial incluirá información sobre el proceso de negociación de la venta al descubierto y sus beneficios, y permitirá al propietario o propietarios indicar si desean participar en una negociación de venta al descubierto facilitada por el Programa.
- Una declaración de que el monto real que el solicitante recibe al cierre puede reducirse por cualquier derecho de retención y otros gastos relacionados. Se informará a los solicitantes de que pueden optar por utilizar los fondos de la compra total para retirar los derechos de retención existentes al cierre hasta el monto del precio de Oferta inicial.
- La carta también incluirá lo siguiente:
    - Información sobre si se encontró que la propiedad del solicitante tenía pintura a base de plomo (LBP) y/o materiales que contienen asbesto (ABS). Se informará a los solicitantes

de que pueden recibir una copia del informe o informes completos si así lo solicitan. Si la propiedad del solicitante presenta evidencias de LBP o ABS y si la Oferta inicial es aceptada, se tomarán todas las precauciones y normas de demolición necesarias. Si la oferta no es aceptada y el cierre no ocurre, el Programa no tomará más medidas para remediar la presencia de LBP/ABS.

- Una declaración en la que se pide que el solicitante acepte, apele o rechace la oferta. Incluirá una declaración que indique que el solicitante puede rechazar la Oferta inicial, que la participación es voluntaria y que, si es rechazada, el Programa no tomará ninguna otra medida para comprar la propiedad.
- Una declaración de que los propietarios no solicitantes no pueden apelar la oferta o los documentos relacionados.
- La carta será enviada a cada uno de los propietarios identificados, e incluirá un lugar para que el propietario o propietarios firmen como indicación de su aceptación, rechazo o solicitud de apelar la Oferta inicial escrita.

Además de la carta de Oferta inicial, el paquete de Oferta inicial incluirá:

- Una copia del estudio de límites;
- Una copia del Informe de dominio; y
- Procedimientos de apelación.

Después de enviar la Oferta inicial escrita a todos los propietarios por correo certificado, el Programa hará esfuerzos razonables para ponerse en contacto con los propietarios para explicarles la Oferta inicial escrita y el proceso de cierre si la oferta es aceptada. Esta tarea puede realizarse programando una reunión con los propietarios o teniendo una discusión por teléfono a petición del propietario(s). El precio de Oferta inicial escrito no es negociable, sin embargo, los componentes que afectan al precio de oferta pueden ser apelados, como la tasación.

El solicitante (y todos los demás propietarios de la propiedad, si procede) tendrá 30 días calendario para considerar la Oferta inicial escrita. Si el solicitante no responde a la oferta después de 30 días, el Programa asumirá que la oferta fue rechazada y comenzará el proceso de retirada involuntaria si no es rectificada por un solicitante que apruebe la oferta.
Después de que TODOS los propietarios acepten la Oferta inicial, el/(los) propietario(s) tendrá(n) un máximo de 120 días calendario a partir de la fecha de la aceptación por escrito para cerrar con el Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica (si hay varios propietarios, el plazo es de 120 días a partir de la última aceptación de la carta de Oferta inicial). Los solicitantes que requieran la aprobación de una venta al descubierto antes de programar el cierre podrán superar el plazo de 120 días según sea necesario.

Si bien el Programa permitirá 120 días para cerrar, este plazo máximo es generalmente para las compras que implican la reubicación de los inquilinos o que implican otras complicaciones; la programación del cierre para la mayoría de las compras debe ocurrir mucho antes del límite de 120 días. Los arrendatarios elegibles para beneficios de la URA tienen 90 días para desocupar la propiedad y reubicarse una vez que se les avise por escrito con una Carta *de aviso de 90 días para desocupar la propiedad*.

Si hay varios propietarios, en la carta de Oferta inicial se indicará el monto de la Oferta inicial de la propiedad (que se reducirá por cualquier derecho de retención y costos relacionados si el solicitante lo aprueba); sin embargo, el monto real que se pague a cada propietario dependerá del porcentaje de titularidad del propietario. Si el porcentaje de titularidad no se especifica en el informe de dominio o en los documentos legales, el Programa asumirá que todos tienen el mismo porcentaje de titularidad y dividirá el pago y las deducciones por igual.

Si el solicitante no está satisfecho con su Oferta inicial escrita, puede apelar la decisión siguiendo los ***Procedimientos de apelación del Programa de Compra Total Estratégica,*** o retirarse del Programa. Si el solicitante disputa el monto de la tasación o cualquier otra información reunida por el Programa, el solicitante tendrá treinta (30) días calendario a partir de la fecha del paquete de Oferta inicial para presentar una apelación. Si el solicitante disputa el CMV de la propiedad, podrá apelar presentando una justificación por escrito y una segunda tasación válida pagada y autorizada por el solicitante.

De acuerdo con la Sección 5.4.5. anterior, si un solicitante apela con éxito el monto de la tasación proporcionada por el Programa, el Programa revisará su monto de Oferta inicial. En tales casos, se proporcionará al solicitante un paquete de Oferta inicial actualizado para que todos los propietarios de la propiedad lo acepten y firmen.

6.4 ADJUDICACIONES DE INCENTIVO

Los participantes en el programa elegibles para los incentivos descritos en la Sección 2.3 podrán solicitar y ser elegibles para el pago de los incentivos desde la fecha de compra de la propiedad de Compra Total Estratégica hasta nueve meses después del cierre. Siempre que un participante del Programa se vuelva elegible para un incentivo en el momento del cierre o después de éste, el participante podrá presentar una solicitud para el incentivo utilizando los formularios del Programa. El Programa requerirá que el participante provea:

- Información actualizada de los ingresos en el paso 5, y de nuevo si se solicita un incentivo en un nuevo año fiscal;
- Información actualizada de la composición del hogar cada vez que ha habido un cambio;
- Documentación de DOB; y
- Documentación de respaldo para demostrar la elegibilidad para el incentivo o los incentivos. El administrador de caso informará al solicitante de los requisitos de documentación de respaldo que difieren según el tipo de incentivo que se solicite.

El Programa revisará la documentación de respaldo para confirmar la elegibilidad para el incentivo, realizará un análisis de DOB y determinará el monto del incentivo que se proporcionará. Antes de la determinación final del monto del incentivo, los consejeros de vivienda trabajarán con los solicitantes para revisar las opciones de vivienda y ayudar a los solicitantes a saber qué nivel de pagos de vivienda son asequibles para su hogar. El análisis financiero y de asequibilidad informará el monto de los incentivos de asequibilidad que solicita el participante. Una vez que el Programa determine el monto del incentivo, se facilitarán al solicitante los formularios completos del incentivo, en los que se indicará cómo se ha calculado el monto del incentivo.

7.0 Ley Uniforme de Reubicación

Como se ha dicho anteriormente, el Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC es voluntario, y los propietarios ocupantes no son elegibles para los beneficios de reubicación en virtud de la URA. Sin embargo, los inquilinos elegibles que residen en propiedades de Compra Total Estratégica en los casos en los que el o los propietarios han aceptado una Oferta inicial pueden ser elegibles para beneficios de la URA, incluyendo los costos de mudanza y reubicación. Cuando los propietarios aceptan una Oferta inicial, el Programa continuará asegurando que se cumplan todos los requisitos de la URA, incluyendo entregar a los inquilinos las notificaciones y formularios requeridos apropiados como el Aviso de elegibilidad; el Aviso de 90 días para desocupar la propiedad; la Carta de autorización de mudanza; la Inspección decente, segura y sanitaria de la propiedad de reemplazo; y la Inspección posterior a la mudanza. El personal del Programa trabajará con el propietario y los inquilinos para coordinar la mudanza de la propiedad que se va a comprar bajo el Programa de Compra Total Estratégica. El Programa de Compra Total Estratégica operará de acuerdo con el ***Manual de Políticas de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)*** de ReBuild NC durante todo el proceso de compra.

8.0 Cierre de la propiedad

8.1 PRECIERRE

Una vez aceptada la Oferta inicial por escrito, y cualquier modificación posterior según corresponda, el Programa comenzará a procesar el expediente para su cierre. Por "cierre" se entenderá el acto de ejecutar todos los documentos del Programa necesarios para transferir el título de la propiedad participante al *Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica (BPR)* designado. En la mayoría de los casos, la UGLG será el BPR.

8.2 PREPARACIÓN PARA EL CIERRE

Si un solicitante no ha optado por el cierre en el marco de los procedimientos de "precierre", el Programa realizará los siguientes pasos para prepararse para el cierre:

- Ponerse en contacto con todos los propietarios para obtener toda la información necesaria para preparar completamente cualquier documento del Programa (como se define a continuación) y necesaria para obtener la cancelación o liberación de cualquier derecho de retención o gravamen abierto con los ingresos de la venta del propietario.
- Contactar a todos los propietarios para programar un cierre en persona o a distancia en presencia de un notario público de Carolina del Norte registrado activamente en un Centro de ReBuild NC más conveniente para los propietarios/beneficiarios del programa u otro lugar si así se acuerda. [Nota: en este momento, la legislación actual permite cierres a distancia hasta el 1 de marzo de 2021, a menos que se extienda más].
- Obtener un Informe de dominio actualizado.
- Revisar el Compromiso de título para asegurar que todos los defectos del título identificados se remedien y que todos los derechos de retención y gravámenes abiertos se cancelen antes o al cierre.
- Que un abogado de Carolina del Norte prepare todos los documentos de cierre.
- Revisar todas las instrucciones especiales de cierre e informar al propietario de los ingresos finales del vendedor después de tener en cuenta cualquier reducción de los fondos adeudados al propietario que resulte de pagar los derechos de retención y gravámenes abiertos y de los prorrateos fiscales, como se muestra en el informe de operación de cierre.
- Una vez programado el cierre, se preparará una solicitud de retiro de fondos y se presentará a NCORR por el monto del precio de compra más los gastos de cierre incidentales a los que el propietario tenga derecho, menos el monto del derecho de retención que el vendedor haya convenido deducir del precio de venta para cancelar la(s) deuda(s).

El cierre se programará con suficiente tiempo de antelación para permitir que todas las solicitudes de retiro de fondos sean procesadas por NCORR, de manera que esos fondos puedan ser colocados en garantía de manera oportuna antes de la fecha de cierre. El personal del Programa guardará notas con fecha y hora documentando cada contacto de programación fallido y exitoso realizado por teléfono o correo electrónico, y la disposición de cada contacto. Una vez programado, el personal del Programa documentará la fecha, hora y lugar del cierre programado.

8.2.1. Desocupación de la propiedad, inspección de desocupación y aseguramiento de la propiedad

Una vez que se haya programado el cierre, el propietario o propietarios y los inquilinos deben retirar sus pertenencias y desocupar el lugar a más tardar 48 horas antes de la fecha y hora de cierre programada. Por lo tanto, si hay un inquilino ocupando la propiedad con derecho a los beneficios de la URA, el Aviso de 90 días para desocupar la propiedad debe haber expirado antes del plazo de 48 horas. Se realizará una inspección de desocupación dentro de este plazo de 48 horas para asegurar que la propiedad ha sido desocupada y está lista para ser transferida al momento del cierre. El Programa garantizará la propiedad dentro de los cinco (5) días hábiles después del cierre.

8.2.2. Reubicación de inquilinos antes del cierre en virtud de la URA

Antes del cierre, el especialista en reubicación de la URA debe asegurarse de que los cierres de la propiedad se coordinen cuidadosamente con cualquier inquilino y debe revisar el expediente de reubicación del inquilino para confirmar que los inquilinos elegibles hayan recibido todas las notificaciones y los servicios de asesoramiento de reubicación requeridos de la URA de acuerdo con el *Manual de políticas de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) de ReBuild NC*. Los inquilinos que cumplan los requisitos de la URA y que hayan sido desplazados por la participación voluntaria del propietario en el Programa de Compra Total Estratégica recibirán un aviso con un mínimo de 90 días de antelación antes de que tengan que reubicarse.

8.2.3. Solicitudes de retiro de fondos

El personal del programa se asegurará de que el expediente del propietario esté completo y sea preciso, que incluya toda la documentación, los formularios del Programa y notas para el cierre, el seguimiento del Programa en el futuro y el archivo. El Programa presentará la solicitud de retiro de fondos a NCORR para obtener los fondos necesarios. Los fondos retirados deben estar en un depósito en garantía designado antes de la fecha de cierre. La solicitud de retiro de fondos incluirá el monto total necesario para el cierre. Cada archivo contendrá los detalles de la solicitud de retiro de fondos totales.

8.3 RETIRO DEL PROGRAMA

Los solicitantes pueden retirarse del Programa hasta el momento del cierre. Los solicitantes deben completar un *Formulario de solicitud de retiro voluntario*, que se puede encontrar en el sitio web de ReBuild NC en: www.rebuild.nc.gov/Buyout

Si el Programa no puede comunicarse con un solicitante durante un período prolongado o si el Programa decide no proceder con una solicitud, el Programa seguirá el proceso de Retiro involuntario de ReBuild NC descrito en la Sección 8.3.1 a continuación.

Los solicitantes que se retiren pueden volver a solicitar el Programa si quedan fondos y el Programa sigue aceptando solicitudes.

8.3.1. Falta de respuesta y retiro involuntario del Programa

Los solicitantes que soliciten asistencia tienen la responsabilidad de mantener al Programa informado de la información de contacto actualizada y de actualizar sus registros si su situación de ingresos cambia. Además, los solicitantes tienen la responsabilidad de participar activamente en el proceso y facilitar el

acceso a su propiedad para realizar pruebas de pintura a base de plomo y asbesto, estudios de límites, tasaciones y cualquier estudio o inspección que el Programa considere necesario.

El Programa hará todo lo posible por mantenerse en contacto y avisar a cada solicitante de cualquier información adicional que pueda ser necesaria para completar el Programa. Sin embargo, si los solicitantes demuestran un patrón de desvinculación, el Programa instaurará un procedimiento de comunicación de diligencia debida, tras el cual se notificará a los solicitantes que su participación continuada en el Programa puede estar en peligro. En caso de que un solicitante no responda o no proporcione al Programa la documentación necesaria, el Programa instaurará un período de diligencia debida para establecer contacto con el solicitante que no responda. Si estos intentos fallan, el solicitante será Retirado involuntariamente del Programa. Además, en el caso de que haya varios propietarios, si uno o más propietarios no aceptan y devuelven la carta de Oferta inicial, se aplicará el proceso de diligencia debida y retiro involuntario, incluso si el solicitante ha aceptado la oferta y devuelto la documentación requerida. Los plazos y pasos específicos para la diligencia debida y el retiro involuntario se encuentran en el sitio web del Programa (véase la Sección **Error! Reference source not found.**) y en los procedimientos operativos estándar. El solicitante puede apelar la determinación de retiro involuntario siguiendo el proceso de apelaciones.

8.4 DOCUMENTOS DE CIERRE, CIERRE Y POSCIERRE

Antes de la fecha de cierre programada, el Programa preparará todos los documentos de cierre. Los documentos de cierre incluirán como mínimo lo siguiente:

- Oferta de compra y contrato (Formulario NC 2-T)
- Escritura de transferencia
- Cláusula restrictiva
- Evidencia de título limpio
- Informe de operación de cierre
- Declaración jurada del vendedor/propietario (aprobada por el asegurador del título)

Si el Programa requiere documentos, reconocimientos o notificaciones adicionales según el caso, se notificará al personal del Programa *mediante* una instrucción especial de cierre que se incluirá en la transmisión inicial de un expediente.

Cierre en una propiedad de reemplazo Si el cierre también implica el cierre de una propiedad de reemplazo simultáneamente y/o en una fecha posterior cuando se proporcione un incentivo de asequibilidad, los documentos que deben recogerse en el cierre incluyen:

- Informe de operación de cierre del HUD-1 para la propiedad de reemplazo
- Copia de la Escritura totalmente ejecutada de la propiedad de reemplazo
- Seguro de los propietarios y seguro del título de propiedad
- Formulario de acuse de recibo del incentivo firmado para confirmar la recepción y aceptación del pago del incentivo, si corresponde.

Todos los documentos que deban registrarse se ejecutarán en presencia de un notario público registrado activamente en Carolina del Norte y dos testigos competentes. Una vez que se obtengan todas las firmas y se complete el cierre, el Programa transmitirá todos los documentos completamente ejecutados según sea necesario para ser registrados en la oficina del secretario del condado respectivo. La transmisión de

todos los documentos de registro incluirá los honorarios apropiados necesarios para registrar los documentos, junto con una solicitud de que el condado respectivo devuelva una copia sellada del instrumento registrado al Programa para su registro y para cargarlo en Salesforce para su archivo.

Al recibir los documentos de cierre registrados del condado respectivo, el personal del Programa cargará en Salesforce una copia de todos los documentos de cierre ejecutados, junto con una copia del instrumento registrado sellado y la póliza de seguro del título. Además, la copia original de la póliza de seguro de título del propietario se entregará directamente al Programa o al Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica.

8.5 DEPÓSITO EN GARANTÍA Y DESEMBOLSO

Todos los fondos recibidos en relación con cualquier solicitud de retiro de fondos se recibirán en una cuenta para depósitos en garantía del Programa que no devenga intereses y se desembolsarán de conformidad con el informe de operación de cierre preparado y ejecutado al cierre. Todos los fondos, aunque se reciban en conjunto, se contabilizarán en una subcuenta de depósitos en garantía por cada expediente cerrado. Se llevarán diarios detallados de los desembolsos para cada subcuenta de depósito en garantía del participante propietario.

9.0 Responsabilidades posteriores al cierre

El Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica (BPR) asumirá todas las responsabilidades posteriores al cierre relacionadas con el mantenimiento de la propiedad. En la mayor medida posible, el Programa coordinará con las comunidades locales para asegurar que las propiedades se eliminen de conformidad con los requisitos locales y las necesidades de recuperación.

9.1 COSTOS DE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD (MANTENIMIENTO)

Todas las propiedades compradas en virtud del Programa de Compra Total Estratégica serán mantenidas por el BPR cuando la transferencia del título se finalice. El Programa trabajará estrechamente con el BPR para garantizar la propiedad después de su compra y antes de su demolición. Todas las propiedades adquiridas se mantendrán de acuerdo con los códigos y reglamentos locales. El BPR es responsable de todas las actividades de mantenimiento de la propiedad.

9.2 DEMOLICIÓN

Todas las propiedades compradas en virtud del componente de Compra Total Estratégica serán demolidas para minimizar futuras pérdidas y mantener las propiedades como espacios verdes abiertos. El Programa de Compra Total Estratégica se encargará de identificar a los contratistas que se han conseguido que llevarán a cabo las actividades de demolición y limpieza en la propiedad del BPR. Las propiedades que son propensas a peligros naturales o estructuralmente poco sólidas se priorizarán para su demolición debido a las precauciones de seguridad. Durante este proceso, el Programa cumplirá con todas las regulaciones locales, estatales, federales y ambientales y con los requisitos de los permisos de demolición. Las actividades de inspección, demolición y limpieza se planificarán y coordinarán con el BPR.

Los contratistas de construcción que consiguió el Programa realizarán la demolición y se les exigirá que cumplan con todos los reglamentos y requisitos de presentación de informes pertinentes del HUD, incluidos los relacionados con el logro de los objetivos de las Entidades comerciales propiedad de minorías y mujeres (M/WBE). El Contratista se asegurará de que los servicios públicos estén debidamente desconectados antes de la demolición, supervisará un plan de gestión de la calidad del aire y planes de salud y seguridad específicos para la obra, y gestionará el proceso de eliminación de todos los desechos asociados con las estructuras demolidas, incluida la manipulación y eliminación de materiales que contengan asbesto y pintura a base de plomo o materiales peligrosos identificados. Después de la demolición, las propiedades se aplanarán y se sembrarán apropiadamente con una semilla de hierba apropiada para los suelos y el clima de Carolina del Norte.

10.0 Disposición de la propiedad

10.1 DISPOSICIÓN DE LAS PROPIEDADES DE "COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA"

NCORR celebrará un acuerdo de cooperación con el Receptor de la Propiedad de Compra Total Estratégica (BPR) (ya sea la UGLG, el fideicomiso de tierras o una entidad similar). El Programa cubrirá los costos de la compra de la propiedad de Compra Total Estratégica que será transferida directamente por el dueño participante del Programa de Compra Total Estratégica al BPR. Las propiedades de Compra Total Estratégica se transferirán a las jurisdicciones locales o fideicomisos de tierras a fin de crear espacios abiertos adicionales, espacios para oportunidades recreativas o actividades que mejoren la calidad del medio ambiente y mantengan, si procede, la preservación del patrimonio cultural e histórico. Las estructuras existentes serán demolidas después de que la propiedad esté en manos del BPR. Las propiedades compradas a través del Programa de Compra Total Estratégica se dedican a perpetuidad a usos compatibles con las prácticas de gestión de espacios abiertos, recreación o humedales. La preservación de los espacios abiertos incluye, entre otras cosas, el mantenimiento de los espacios verdes, la restauración de los humedales, la mitigación de las inundaciones y/o los proyectos de calidad del agua, los parques vecinales, las bicisendas y otros servicios recreativos. No se permitirá la construcción de estructuras permanentes en la propiedad en cuestión a perpetuidad. Una vez que la propiedad se transfiera al BPR, el propietario receptor no podrá solicitar asistencia adicional o futura para la recuperación de desastres a ninguna entidad o programa federal a perpetuidad.

La intención es que estas transferencias aumenten la protección contra las inundaciones, mejoren el drenaje o mejoren de otro modo la calidad del medio ambiente mediante estrategias de gestión de las aguas de las inundaciones que sean coherentes con todos los reglamentos aplicables y/o planes aprobados relativos a la gestión de las llanuras aluviales, la gestión de los recursos hídricos, la reducción de la contaminación y el uso de la tierra. Como la propiedad adquirida a través del Programa de Compra Total Estratégica permanecerá sin desarrollar a perpetuidad, la limpieza, demolición y siembra son la actividad final para los propósitos del Programa.

El BPR coordinará las actividades de disposición con organizaciones locales sin fines de lucro, fideicomisos de tierras sin fines de lucro, y/o agencias gubernamentales locales, del condado o del estado para identificar entidades capaces de mantener las propiedades a lo largo del tiempo, si es necesario.

10.2 RESTRICCIONES DE LA ESCRITURA

En el caso de las propiedades compradas y transmitidas a través del Programa de Compra Total Estratégica, se incorporará una Declaración de convenios y restricciones con la escritura de cada parcela y se registrará en la oficina del Registro Público en el condado donde se encuentre la propiedad. Además, el Programa y el BPR, según corresponda, deben mantener copias de todas las escrituras y los convenios celebrados de la propiedad en los archivos del Proyecto ReBuild NC.

11.0 Requisitos administrativos y gestión del programa

11.1 RETENCIÓN Y ACCESO A LOS REGISTROS

El Programa de Compra Total Estratégica operará de acuerdo con la Política de retención y acceso a los registros de NCORR. Como administrador y receptor de los fondos de CDBG-DR/CDBG-MIT, NCORR seguirá las reglas de retención de registros como se establece en 2 CFR § 200.333-200.337 así como las exigidas por la ley estatal.

NCORR, los solicitantes del Programa y/o el BPR, según corresponda, deben mantener toda la documentación del Programa de Compra Total Estratégica exigida por CDBG, los compromisos de título, los instrumentos de transferencia, los convenios y otras pruebas relativas a todos los costos y gastos de compra y disposición incurridos y los ingresos recibidos con suficiente detalle para reflejar todos los costos, directos e indirectos, de mano de obra, materiales, equipos, suministros, servicios y otros costos y gastos de cualquier naturaleza, por los cuales se reclama el pago. Además, los costos de disposición de la propiedad deben rastrearse por la dirección discreta de la propiedad. Los registros deben conservarse por un mínimo de cinco (5) años después del cierre del Programa.

11.2 REQUISITOS DE MANTENIMIENTO DE REGISTROS DEL PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

11.2.1. Gestión de registros: NCORR

De acuerdo con las regulaciones del HUD, como administrador y receptor de los fondos de CDBG-DR/CDBG-MIT, NCORR seguirá las reglas de retención de registros como se establece en 2 CFR § 200.333-200.337, que exigen que los registros financieros, documentos de respaldo, registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes se conserven durante cinco (5) años después del cierre de la subvención entre el HUD y NCORR. NCORR se asegurará de que sus requisitos establecidos se incluyan en todos sus acuerdos de cooperación y acuerdos de contratistas para el cumplimiento de todos los requisitos transversales del HUD descritos en 2 CFR Parte 200 Apéndice II, incluidos los requisitos de mantenimiento de registros.

11.2.2. Gestión de registros: Solicitantes del Programa de Compra Total Estratégica

Se informará a los solicitantes/participantes de que es posible que se requiera información adicional para que el Programa analice la DOB, calcule adecuadamente los montos de los incentivos del solicitante y determine la elegibilidad. Por lo tanto, los solicitantes deben conservar toda la información pertinente a su participación en el Programa de Compra Total Estratégica, incluidas las solicitudes, formularios, registros, recibos y demás documentación relacionada con la Compra Total Estratégica, durante un período mínimo de cinco (5) años a partir de la fecha de cierre de su solicitud.

11.3 CAMBIOS EN LA POLÍTICA DEL PROGRAMA

Todas las revisiones de este documento se registrarán en la Tabla de revisiones de políticas y procedimientos e incluirán notas y fechas de las revisiones. Los cambios en la política se harán de acuerdo con las políticas y procedimientos de la ***Junta de control de cambios (CCB)***.

11.4 PANEL DE EXCEPCIONES

El Panel de excepciones de ReBuild NC es responsable de lo siguiente:

- Hacer determinaciones caso por caso según sea necesario cuando las políticas del Programa permitan el análisis y no prescriban claramente cómo proceder dadas las circunstancias específicas.
- Desarrollar aclaraciones y/o directrices del Programa a medida que surjan problemas de aplicación.
- Tomar determinaciones con respecto a temas o situaciones que excederían los umbrales/topes del programa o que no se ajustan a las políticas actuales del programa.

Los expedientes o las situaciones que requieren la revisión del Panel de excepciones son identificados por los representantes del Programa o a través del proceso de apelaciones. Una vez remitidos al Panel de excepciones para su análisis, las solicitudes de excepción se examinan de conformidad con los SOP del Panel de excepciones.

Las cuestiones que tengan implicancias normativas generales se examinarán como parte del proceso de la Junta de control de cambios (CCB).

11.5 CONTROL DE CALIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA

NCORR y su proveedor de entrega del programa tienen equipos de garantía de calidad/control de calidad (QA/QC) que supervisarán el Programa de Compra Total Estratégica para asegurar el cumplimiento de las regulaciones federales y los requisitos del Programa. El personal de QA/QC y el personal del Programa realizarán revisiones de garantía de calidad en varias coyunturas de los procesos de Compra Total Estratégica, incluyendo los criterios y determinaciones de elegibilidad, el análisis de DOB/VOB, el cálculo de incentivos y la revisión del paquete de Oferta inicial, entre otros. Además, el proveedor de gestión del Programa es responsable de asegurar la garantía de calidad y el control de calidad de primera línea mediante el cumplimiento de su SOP de QA/QC.

11.6 FRAUDE, DESPILFARRO Y ABUSO

El Programa de Compra Total Estratégica se atendrá a los principios, políticas y procedimientos de supervisión y control interno previstos en la ***Política de fraude, desperdicio y abuso (FWA)*** de NCORR. Para el Programa de Compra Total Estratégica, la política de FWA para prevenir o identificar el fraude, el despilfarro y el abuso se aplica a través de las siguientes comprobaciones y tareas programáticas:

- Comprobación de la identidad del solicitante: utilizando la documentación de identidad con foto emitida por el gobierno para determinar la identidad del solicitante siguiendo los Procedimientos operativos estándar. El personal del Programa confirmará la identidad del solicitante revisando las identificaciones con foto emitidas por el estado o el gobierno federal, como licencias de conducir válidas, pasaportes, etc., y las identidades se compararán con otra documentación proporcionada para asegurar que coincidan.
- Comprobación de la elegibilidad del solicitante: para ser elegible, el solicitante debe proporcionar la documentación de respaldo para determinar si el solicitante cumple todos los criterios de elegibilidad para el Programa. Los solicitantes deben presentar documentación que demuestre los ingresos anuales del hogar, la composición del hogar, la titularidad de la propiedad, etc.

Basándose en la experiencia de gestión del Programa, el personal del Programa sabe que ciertas áreas pueden ser más vulnerables a la actividad fraudulenta, incluida la titularidad de propiedades. Por ejemplo, en los casos en que se sospeche un posible fraude en la titularidad de la propiedad, el personal del Programa exigirá documentación adicional de varias fuentes para confirmar la titularidad.

- Requisitos de ciudadanía: el personal del Programa revisa la documentación requerida suministrada por el solicitante para determinar si se cumple el criterio de elegibilidad del estado de ciudadanía. El solicitante, cosolicitante o hijo/pupilo del solicitante o cosolicitante, cuando el niño o pupilo reside en el hogar, debe ser ciudadano estadounidense, nacional de los Estados Unidos o extranjero calificado para poder ser elegible para el Programa. Si la documentación o la información sobre la condición de ciudadano no es concluyente, se verificará mediante el uso de la base de datos SAVE. Además, si se trata de una entidad comercial, debe ser una empresa de propiedad y sede en los Estados Unidos.
- Análisis de DOB y VOB: el personal del Programa examinará toda la asistencia para desastres recibida por cada solicitante elegible para recibir un incentivo para asegurar el cumplimiento de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia (42 U.S.C. §§ 5121 - 5207) de manera que no se proporcione a un solicitante asistencia federal innecesaria y en exceso (la financiación innecesaria y duplicada para el mismo propósito se denomina duplicación de beneficios [DOB]). Los solicitantes elegibles para recibir incentivos deben presentar pruebas de toda la asistencia para desastres recibida, que luego se verifica mediante un proceso de verificación de terceros. Cualquier DOB luego se deduce de cualquier monto de incentivo (no irá por debajo de cero).
- Empresas en regla: el Programa determinará si el dueño o dueños de la propiedad de alquiler y/o el director o directores están en las listas de prohibición de Carolina del Norte o federales. Además, se exigirá a estos solicitantes que certifiquen que están "en regla", lo que incluye la certificación de que la empresa no está en mora o en proceso de quiebra.
- Control de calidad y supervisión del cumplimiento internos: se realizará un control de calidad en los pasos críticos del proceso de Compra total de acuerdo a los SOP del Programa. Estas comprobaciones de control de calidad tienen por objeto garantizar que: se cumplan los criterios de elegibilidad; el análisis de duplicación de beneficios se realice adecuadamente caso por caso para los incentivos; las ofertas iniciales se hagan de acuerdo con la tasación aprobada por el tasador de revisión del valor justo de mercado actual; se registren las restricciones de las escrituras, etc. Además, se realizará una supervisión interna del cumplimiento para garantizar que el programa se ajusta a los requisitos reglamentarios del HUD, incluidos los requisitos programáticos, como el cumplimiento del requisito de beneficios LMI, los objetivos nacionales, los análisis de DOB, etc. La revisión del cumplimiento también incluirá una revisión de los archivos del programa para comprobar su suficiencia.
- Se impondrá una restricción a las escrituras de todas las propiedades de Compra total. La restricción de la escritura se registrará para asegurar que la propiedad se mantenga como espacio abierto a perpetuidad de acuerdo con las regulaciones de CDBG-MIT y de cualquier otra fuente de financiación federal.
- Acuerdo de subrogación y asignación: este documento es entre el solicitante que pide un incentivo y el Programa y debe ejecutarse antes de que CDBG-MIT u otros fondos de recuperación de desastres asignados por el HUD sean proporcionados como incentivo a un solicitante.

- Además, en la solicitud, el solicitante certifica que proporcionará toda la información sobre la asistencia para casos de desastre recibida desde la firma de la solicitud y se le notifica que se le puede exigir que asigne esos fondos al Programa, o que ello puede afectar el monto de su oferta inicial.
    - El acuerdo de subrogación incluirá el siguiente texto:
      "Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18. U.S. C. 287, 1001 and 31 U.S.C. 3729".

12.0 Acrónimos y definiciones

12.1 ACRÓNIMOS

Acrónimo	Nombre
ABFE	Advisory Base Flood Elevation (Elevación recomendada para inundaciones base)
ACM	Asbestos Containing Materials (Materiales que contienen asbesto)
AFWA	Fraud, Waste and Abuse Policy (Política sobre fraude, despilfarro y abuso)
AMI	Area Median Income (Ingreso medio del área)
BFE	Base Flood Elevation (Elevación para inundaciones base)
BPR	Strategic Buyout Property Recipient (Receptor de la propiedad de compra total estratégica)
CDBG-DR	Community Development Block Grant-Disaster Recovery (Subvención en bloque para desarrollo comunitario-Recuperación de desastres)
CDBG-MIT	Community Development Block Grant-Mitigation (Subvención en bloque para desarrollo comunitario-Mitigación)
CMV	Current Fair Market Value (Valor justo de mercado actual)
DOB	Duplication of Benefits (Duplicación de beneficios)
DOC	Department of Commerce (Departamento de Comercio)
DRA	Disaster Recovery Act (Ley de Recuperación de Desastres)
DRGR	Disaster Recovery Grant Reporting System (Sistema de Reporte de subvenciones de recuperación de desastres)
DRRA	Disaster Risk Reduction Area (Área de reducción del riesgo de desastres)
DOB	Duplication of Benefits (Duplicación de beneficios)
EPA	Environmental Protection Agency (Agencia de Protección Ambiental)
ERR	Environmental Review Record (Registro de Revisión Ambiental)
ESA	Environmental Site Assessment (Evaluación ambiental del sitio)
FEMA	Federal Emergency Management Agency (Agencia Federal para el Manejo de Emergencias)
FIRM	Flood Insurance Rate Maps (Mapas de tasas del seguro contra inundaciones)
FHA	Federal Housing Administration (Administración Federal de la Vivienda)
FMV	Fair Market Value (Valor justo de mercado)
FRIS	Flood Risk Information System (Sistema de información sobre riesgos de inundación)
GIS	Geographic Information System (Sistema de información geográfica)
HMGP	Hazard Mitigation Grant Program (Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos)
HUD	Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos)
ION	Initiation of Negotiations (Inicio de las negociaciones)
IPMC	International Property Maintenance Code (Código internacional de mantenimiento de propiedades)
IRS	Internal Revenue Service (Servicio de Impuestos Internos)
LEP	Limited English Proficiency (Dominio limitado del inglés)
LLC	Limited Liability Corporation (Corporación de Responsabilidad Limitada)
LLP	Limited Liability Partnership (Sociedad de Responsabilidad Limitada)
LMB	Low/Mod Buyout (Compra total para personas con ingresos bajos/moderados) [Objetivo nacional de CDBG-DR]
LMHI	Low/Mod Housing Incentive (Incentivo para viviendas para personas con ingresos bajos/moderados) [Objetivo nacional de CDBG-DR]
LMI	Low- and Moderate-Income (Ingresos bajos a moderados)

Acrónimo	Nombre
LP	Limited Partnership (Sociedad Limitada)
MID	Most Impacted and Distressed (Más afectados y desfavorecidos)
MPS	Minimum Property Standards (Estándares mínimos de la propiedad)
MBE	Minority Business Enterprise (Empresa de negocios de minorías)
NCEM	North Carolina Emergency Management (Administración de Emergencias de Carolina del Norte)
NCORR	North Carolina Office of Recovery and Resiliency (Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte)
NEPA	National Environmental Policy Act (Ley de Política Ambiental Nacional)
NESHAP	National Emission Standards for Hazardous Air Pollutants (Normas Nacionales de Emisión de Contaminantes Atmosféricos Peligrosos)
NFIP	National Flood Insurance Program (Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones)
OIA	Office of Internal Audit (Oficina de Auditoría Interna)
OIG	Office of Inspector General (Oficina del Inspector General)
PCB	Polychlorinated Biphenyls (Bifenilos policlorados)
PMF	Project Management File (Archivo de gestión de proyectos)
POA	Power of Attorney (Poder notarial)
QPR	Power of Attorney (Informes trimestrales de desempeño)
RA	Review Appraiser (Tasador de revisión)
RACM	Regulated Asbestos Containing Material (Material regulado que contiene asbesto)
RE	Responsible Entity (Entidad responsable)
REO	Real Estate Owned Property (Bienes raíces en propiedad)
SAVE	Systematic Alien Verification for Entitlements (Verificación sistemática de los derechos de los extranjeros)
SBA	Small Business Administration (Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa)
SFHA	Special Flood Hazard Area (Área especial de riesgo de inundación)
SOW	Scope of Work (Alcance del trabajo)
SSC	Site Specific Checklist (Lista de verificación de sitios específicos)
SSDI	Social Security Disability Income (Ingreso por Discapacidad del Seguro Social)
UGLG	Unit of General Local Government (Unidad de gobierno local general)
URA	Uniform Relocation Act (Ley Uniforme de Reubicación)
VOB	Verification of Benefits (Verificación de beneficios)

12.2 DEFINICIONES

Administrador: NCORR es el administrador de los fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT. Como tal, NCORR se encarga de la planificación y ejecución, la supervisión del presupuesto, la participación pública y la presentación de informes sobre el desempeño del Programa de Recuperación de Desastres.

Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA): La Oficina de Asistencia en Casos de Desastre (ODA) de la SBA proporciona asistencia financiera asequible, oportuna y accesible a los propietarios, arrendatarios y empresas. Los préstamos a largo plazo y a bajo interés de la SBA son la principal forma de asistencia federal para la reparación y reconstrucción de las pérdidas por desastres del sector privado no agrícola.

Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA): Una agencia del Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos. El propósito principal de la agencia es coordinar la respuesta a un desastre que haya ocurrido en los Estados Unidos y que sobrecargue los recursos de las autoridades locales y estatales.

Alcance del trabajo (SOW): El alcance del trabajo se prepara después de una inspección minuciosa en el sitio y se documenta en un informe escrito de trabajo específico del proyecto. El informe escrito de trabajo será utilizado por el contratista que realice la demolición de la propiedad.

Apelación: Una solicitud por escrito de un solicitante/participante del Programa para solicitar la revocación de una determinación que afecta a su elegibilidad y/o el monto de asistencia que puede recibir de un Programa de ReBuild NC.

Área de alto riesgo designada por la FEMA: Áreas designadas por la FEMA como vulnerables a daños importantes causados por el viento y/o las mareas de tempestad y áreas situadas en zonas de inundación de 100 años. Estas zonas se identificarán durante el proceso de revisión ambiental de cada jurisdicción participante.

Área de reducción del riesgo de desastres (DRRA): Una DRRA es un área claramente delineada designada por el administrador del CDBG-DR/CDBG-MIT (es decir, NCORR) que sufrió daños directamente relacionados con un desastre declarado por el presidente y que presenta una amenaza ambiental continua predecible para la seguridad y el bienestar de los beneficiarios del Programa, como lo demuestran los mejores datos y la ciencia disponibles.

Área especial de riesgo de inundación (SFHA): La llanura aluvial base que aparece en los mapas de la FEMA. Incluye las zonas A y V.

Área más afectada y desfavorecida (MID): Los requisitos legales establecen que los fondos de recuperación de desastres del HUD deben destinarse a las áreas identificadas como "más afectadas y desfavorecidas", sobre la base de una evaluación de las necesidades no satisfechas que quedan por atender de un desastre/evento calificado. El HUD identifica las MID usando los datos del Programa de Asistencia Individual de la FEMA sobre los daños en las unidades de vivienda como los datos básicos para esta designación.

Aviso del Registro Federal: Los avisos que el HUD publica en el Registro Federal informan a los beneficiarios estatales de los fondos disponibles para las actividades de recuperación, así como de las normas y directrices del HUD para la asignación y el gasto de fondos.

Beneficiario: Cualquier jurisdicción que reciba una adjudicación directa del HUD.

Cauce de alivio: También conocida como "Cauce de alivio reglamentario", es la porción de la llanura aluvial que sirve para transportar el flujo donde el peligro de inundación es generalmente mayor, y la velocidad del agua es la más alta. En el cauce de alivio, es probable que el relleno u otro tipo de desarrollo desvíe el flujo y contribuya a aumentar la profundidad del agua durante una inundación. Lo

ideal sería que los cauces de alivio fueran áreas no urbanizadas que pudieran acoger los flujos de las inundaciones con un riesgo mínimo.

Compra Total Estratégica para viviendas de ingresos bajos a moderados (LMB): Cuando los fondos de CDBG-DR o CDBG-MIT se usan para una adjudicación de Compra Total Estratégica para adquirir una vivienda que es propiedad de un hogar LMI cuando el monto de la adjudicación es mayor que el FMV anterior al desastre de esa propiedad.

Demolición: El arrasamiento, o derribo, planificado de las propiedades adquiridas en virtud del Programa de Compra Total Estratégica. Luego de la demolición se procederá a la limpieza y la eliminación segura de los restos de la antigua estructura.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD): El departamento federal a través del cual se administran, controlan y distribuyen los fondos del programa CDBG-DR y CDBG-MIT a los beneficiarios.

Desastre declarado por el presidente: El Gobernador de un Estado o una Tribu de indios puede solicitar una declaración de desastre del presidente de los Estados Unidos. Todas las declaraciones de grandes desastres se hacen únicamente a discreción del presidente.

Discapacidad: A los efectos del Programa, el término "discapacidad" se ajusta a la ley federal en virtud de la Ley de Seguridad Social, con sus enmiendas, 42 U.S.C. §423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, con sus enmiendas, 42 U.S.C. §12102(1)-(3), y de conformidad con los reglamentos del HUD en 24 CFR §§5.403 y 891.505.

Dominio limitado del inglés (LEP): Una designación para las personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque su idioma primario no es el inglés y no han desarrollado fluidez en este idioma. Una persona con dominio limitado del inglés puede tener dificultades para hablar o leer en inglés. Una persona LEP se beneficia si dispone de un intérprete que traduzca de y al idioma primario de la persona. Una persona LEP también puede necesitar que le traduzcan documentos escritos en inglés a su idioma principal para que pueda comprender documentos importantes relacionados con la salud y los servicios humanos.

Donación de propiedad: Una forma de transferencia de propiedad sin intercambio o pago.

Dueños de propiedades de alquiler: A los efectos del Programa de Compra Total Estratégica, son solicitantes que poseían una o más propiedades o unidades de alquiler dentro de la(s) DRRA a la fecha del evento calificado, y que todavía son dueños de la misma propiedad/unidades. No es necesario haber ocupado la propiedad de alquiler al momento del evento calificado o en la actualidad para cumplir con los criterios de elegibilidad del Programa.

Dúplex: Una estructura residencial que consiste en dos unidades de vivienda separadas, una al lado de la otra o una encima de la otra.
Duplicación de beneficios (DOB): Una revisión de toda la asistencia para la recuperación en casos de desastre recibida o esperada por un participante del Programa para garantizar que no se desperdicien

recursos gubernamentales por la recepción de beneficios demás. La Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Caso de Desastre y Asistencia de Emergencia (Ley Stafford) prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba fondos para la recuperación si ya se ha prestado asistencia financiera para el mismo o los mismos fines.

Elevación para inundaciones base (BFE): Elevación para inundaciones base según lo determinado por la Agencia Federal de Manejo de Emergencias. La relación entre la BFE y la elevación de una estructura determina las primas del seguro contra inundaciones. El Registro Federal establece los requisitos mínimos de elevación para las casas que serán asistidas con fondos de CDBG-DR o CDBG-MIT y que requieren elevación. El HUD ha determinado que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y que se encuentran en la llanura aluvial de 100 años que reciben asistencia para construcciones nuevas, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales deben estar elevadas de manera que el piso más bajo, incluido el sótano, se encuentre al menos dos pies por encima de la BFE.

Elevación recomendada para inundaciones base (ABFE): Las ABFE son de naturaleza informativa y reflejan con mayor precisión las verdaderas elevaciones de peligro de inundación del 1 % anual en un área determinada. Después de grandes tormentas, la FEMA realiza una evaluación para determinar si el evento de inundación de probabilidad del 1% anual, que se muestra en los FIRM efectivos, refleja adecuadamente el peligro de inundación actual. En algunos casos, debido a la edad del análisis y a la ciencia utilizada para desarrollar los FIRM efectivos, la FEMA determina que hay una necesidad de producir las ABFE. Las ABFE se proporcionan a las comunidades como una herramienta para ayudarlas a recuperarse de manera que sean más resistentes a futuras tormentas.

Empresa de negocios de minorías (MBE): Una empresa que es propiedad y está controlada (mínimo de 51 % de propiedad) por un miembro de un grupo minoritario.

Entidad responsable (RE): En virtud de 24 CFR Parte 58, el término "entidad responsable" significa el beneficiario que recibe la asistencia de CDBG, o para Carolina del Norte, el administrador de los fondos, que es NCORR. La entidad responsable debe completar el proceso de revisión ambiental. La ER está a cargo de asegurar el cumplimiento de la NEPA y de las leyes y autoridades federales, de emitir la notificación pública, de presentar la solicitud de liberación de fondos y la certificación, cuando se requiera, y de asegurar que se realice el ERR.

Espacio abierto: Propiedad no desarrollada.

Estándares mínimos de la propiedad (MPS): Estándares mínimos establecidos para los edificios construidos bajo los programas de vivienda del HUD. Esto incluye nuevas casas unifamiliares, viviendas multifamiliares e instalaciones de tipo sanitario.

Evento calificado: Se refiere a qué desastre declarado por el presidente dañó la propiedad en cuestión y qué asignación de CDBG-DR o CDBG-MIT asociada está financiando la compra de la propiedad y otros costos de programas relacionados. Para el Programa de Compra Total Estratégica, si el área fue declarada como afectada por ambas tormentas, la última tormenta (en este caso, el huracán Florence) será el evento calificado. El Programa determina el evento calificado para cada DRRA.

Extranjero calificado: Los extranjeros calificados se definen en 8 U.S.C. § 1641 e incluyen:

1. Residentes permanentes legales, a menudo llamados "titulares de una tarjeta verde o green card" (8 U.S.C. §1641(b)(1))
2. Refugiados de conformidad con la Ley de Inmigración y Naturalización (INA) §207 (véase 8 U.S.C. §1641(b)(3))
3. Personas a las que se les ha concedido asilo de acuerdo con la INA §208 (véase 8 U.S.C. §1641(b)(2))
4. Personas a las que se les concedió una "suspensión de la deportación" de conformidad con la INA §243(h) anterior (derogada el 1 de abril de 1997), o personas a las que se les concedió una "suspensión de la expulsión" de conformidad con la disposición sucesora de la INA §241(b)(3) (8 U.S.C. §1641(b)(5), que rige los procedimientos de expulsión/exclusión iniciados después de abril de 1997)
5. Personas en libertad condicional por un año o más en virtud de la INA §212(d)(5) (8 U.S.C. §1641(b)(4))
6. Personas con entradas condicionales de acuerdo con la INA § 203(a)(7) (derogada 4/1/80) (8 U.S.C. §1641(b)(6))
7. Personas cubanas o haitianas que ingresen al país (8 U.S.C. §1641(b)(7))
8. Cónyuges e hijos maltratados de ciudadanos o residentes permanentes legales de los Estados Unidos, que tengan "autopeticiones de VAWA" pendientes o aprobadas o peticiones familiares de I-130 (8 U.S.C. §1641(c))
9. Víctimas de la trata de personas (véase la Ley de prevención de la violencia y víctimas de la trata de personas de 2000, Pub. L. No.106-386, §107(b)(l)(A), 114 Estatuto 1464.1475 (2000): las víctimas de la trata de personas son elegibles en la misma medida que los refugiados admitidos en virtud de la INA §207).

Fideicomiso: Un vehículo legal para mantener la propiedad sujeta a ciertos deberes y protegerla para otra(s) persona(s).

Franja de la llanura aluvial: La porción de la llanura aluvial fuera del cauce, que está cubierta por el agua de la inundación durante la inundación de 100 años. El término "franja de inundación" se asocia generalmente con agua estancada más que con agua que fluye. También es la parte de la llanura aluvial en la que el desarrollo está sujeto a la ordenanza de la llanura aluvial de la comunidad.

Hogar: Todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí. Los ocupantes pueden ser una sola familia, dos o más familias que vivan juntas o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no relacionadas que compartan la misma vivienda. En el caso de las actividades de vivienda, la prueba del cumplimiento del objetivo de ingresos bajos y moderados se basa en el AMI del hogar.

Huracán Florence: Un gran huracán, por el cual el estado de Carolina del Norte recibió una declaración presidencial de desastre el 14 de septiembre de 2018.

Huracán Matthew: Un gran huracán, que tocó tierra el 8 de octubre de 2016 y por el que el estado de Carolina del Norte recibió una declaración presidencial de desastre.

Incentivo para viviendas de ingresos bajos a moderados (LMHI): Cuando los fondos de CDBG-DR o CDBG-MIT se utilizan para una adjudicación de un incentivo para la vivienda, vinculado a la Compra Total Estratégica voluntaria de una vivienda que es propiedad de un hogar LMI que reúna los requisitos, para lo cual el propósito del incentivo para la vivienda es mudarse fuera de la llanura aluvial afectada o a un área de menor riesgo.

Informe de revisión ambiental (ERR): Un conjunto permanente de archivos que contiene toda la documentación relativa a los procedimientos de cumplimiento de las revisiones ambientales realizados y los documentos de autorización ambiental.

Informes trimestrales de desempeño (QPR): Cada beneficiario/administrador debe presentar un QPR a través del sistema de DRGR a más tardar 30 días después del final de cada trimestre calendario. Cada QPR debe publicarse en el sitio web oficial dentro de los tres días de la presentación al HUD.

Ingreso medio del área (AMI): La mediana (punto medio) de los ingresos del hogar de un área ajustada al tamaño del hogar, según lo publicado y actualizado anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Una vez que se determina el ingreso del hogar, se compara con el límite de ingresos del HUD para ese tamaño de hogar.

Ingresos bajos y moderados (LMI): Los hogares con ingresos bajos y moderados se definen en el Programa de CDBG como aquellos que tienen ingresos iguales o inferiores al 80 % del Ingreso medio del área, según lo publicado anualmente por el HUD. Este estándar de ingresos cambia de año en año y varía según el tamaño del hogar, el condado y el área estadística metropolitana.

Inquilino: Una persona que usa y ocupa de manera temporal un bien inmueble propiedad de otra persona según se define en 49 CFR § 24.2(26) o en las directrices del programa aplicable.

Invasión: Cualquier desarrollo en la llanura aluvial que pueda obstruir el flujo de la inundación, como un relleno, un puente o un edificio. Una entrada, una carretera o un aparcamiento a nivel (sin relleno) no causaría una obstrucción.

Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA): Establece un amplio marco nacional para la protección del medio ambiente. La política básica de la NEPA es asegurar que todas las ramas del gobierno den la debida consideración al medio ambiente antes de emprender cualquier acción federal importante que pueda afectar significativamente al medio ambiente.

Ley Uniforme de Reubicación (URA): Una ley federal que establece normas mínimas para los Programas y proyectos financiados por el gobierno federal que requieren la adquisición de bienes raíces (inmuebles) o que desplazan a las personas de sus hogares, negocios o granjas.

Lista de verificación específica del sitio (SSC): La lista de verificación de cumplimiento ambiental que se requiere para documentar la autorización ambiental antes de que se permita la concesión de fondos federales.

Llanura aluvial de 100 años: Un área identificada por la FEMA sujeta a inundaciones por tormentas que tiene una probabilidad del uno por ciento o más de ser igualada o superada en cualquier año dado. También conocida como inundación base o Área especial de peligro de inundación (SFHA). Estas áreas están etiquetadas como Zona A, Zona AO, Zona AH, Zonas A1-A30, Zona AE, Zona A99, Zona AR, Zona AR/AE, Zona AR/AO, Zona AR/A1-A30, Zona AR/A, Zona V, Zona VE, y Zonas V1-V30 en el Mapa de tasas de seguros contra inundaciones (FIRM).

Llanura aluvial de 500 años: Un área definida por la FEMA como la que tiene un 0.2 % de posibilidades de inundarse debido una tormenta en un año determinado. Estas áreas de peligro de inundación moderada están etiquetadas como Zona B o Zona X (sombreada) en el Mapa de tasas de seguros contra inundaciones, y son las áreas entre los límites de la inundación base y de 0.2 % de posibilidad anual (o de 500 años) de inundarse.

Llanura aluvial: También conocida como "Inundación de base", son las tierras bajas, planas y que se inundan periódicamente, adyacentes a ríos, lagos y océanos, y sujetas a procesos geomórficos (formación de la tierra) e hidrológicos (flujo de agua). La llanura aluvial de 100 años es la tierra que se prevé que se inunde durante una tormenta de 100 años, que tiene una probabilidad del 1% de ocurrir en un año determinado. Las áreas dentro de la llanura aluvial de 100 años pueden inundarse en tormentas mucho más pequeñas también. La FEMA utiliza la llanura aluvial de 100 años para administrar el Programa federal de seguros contra inundaciones.

Nacional de los Estados Unidos: Según el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos, "un **nacional de los Estados Unidos** es toda persona que tiene el **derecho irrevocable de residir en el territorio** de los Estados Unidos sin limitación alguna. Esta definición incluye a **los ciudadanos, y todos los ciudadanos estadounidenses también son nacionales de los Estados Unidos**. Sin embargo, el término **nacional de los Estados Unidos también abarca** un número relativamente pequeño de **personas que tienen el derecho ilimitado de residir en los Estados Unidos, pero que no son ciudadanos**.

Toda persona **nacida en los territorios no incorporados de Puerto Rico** (a partir de 1917), **las Islas Vírgenes de los Estados Unidos** (a partir de 1927) o **Guam** (a partir de 1950), es también un **ciudadano estadounidense.**

Sin embargo, alguien nacido en los territorios no incorporados de **Samoa Americana** o **la Isla Swains** no es **ciudadano estadounidense por derecho de nacimiento territorial, pero sí es nacional de los Estados Unidos.** Las personas nacidas en Guam entre 1898 y 1950, en Puerto Rico entre 1898 y 1917, en las Islas Vírgenes de los Estados Unidos entre 1917 y 1927, o en Filipinas entre 1898 y 1946, también serían nacionales de los Estados Unidos, pero no ciudadanos de los Estados Unidos, a menos que la ciudadanía se heredara de sus padres".

No aptas para rehabilitación: La Junta de Control de Cambios Nro. 43 establece que este término se refiere a propiedades que cumplen una de las siguientes definiciones:

1. Propiedades con daños totales (costo estimado de la reparación más el valor de la verificación de la reparación de los daños) mayores o iguales al 70 % del valor tasado antes de la tormenta.

    a) El umbral de daño excluye las pruebas y la remoción/reducción de asbesto y plomo, los costos de accesibilidad como rampas y ascensores, y las órdenes de cambio aprobadas.

2. Propiedades con un costo estimado de reparación mayor que el tope del programa para rehabilitación (actualmente $70,000).

3. Propiedades que se ha determinado que no son aptas para rehabilitación por orden de la jurisdicción local o que no son seguras para inspeccionar debido a los daños en la propiedad.

4. Propiedades ubicadas dentro de la llanura aluvial de 100 años designada por la FEMA que no están actualmente elevadas a 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base (BFE) o 2 pies por encima de la marca de agua alta, de acuerdo con los requisitos de elevación del programa.

    a) Las propiedades ubicadas dentro de un Área de reducción de riesgos de desastres (DRRA), según lo adoptado formalmente por NCORR, dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años, también deben cumplir este requisito. La adopción de la DRRA se hace efectiva a partir de la fecha en que NCORR la finaliza y la aprueba el personal directivo de NCORR. Los solicitantes que hayan terminado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la fecha de adopción de la DRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRA.

No ciudadano: Una persona que no es ni ciudadano ni nacional de los Estados Unidos.

Normas de calidad de la vivienda (HQS): Un conjunto de normas establecidas por el HUD que define la "vivienda estándar" y establece los criterios mínimos para la salud y la seguridad de los participantes del Housing Choice Voucher (Programa de Asistencia de Rentas) /Sección 8 y programas relacionados. Los reglamentos actuales de las HQS consisten en 13 aspectos clave de la calidad de la vivienda, los requisitos de rendimiento y los criterios de aceptabilidad para cumplir cada requisito de rendimiento. Las HQS incluyen requisitos para todos los tipos de viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares y multifamiliares, así como requisitos específicos para tipos de viviendas especiales como casas prefabricadas, viviendas colectivas, alquiler de habitaciones individuales, viviendas compartidas y residencias grupales.

Normas uniformes de condiciones físicas (UPCS): Un conjunto de normas establecidas por el HUD que define la "vivienda estándar" y establece los criterios mínimos para la salud y la seguridad de los participantes del Programa de Vivienda Pública.

Objetivo de necesidad urgente (ONU): En virtud de las regulaciones federales de recuperación de desastres, el HUD ha determinado que existe una necesidad urgente dentro de los condados declarados por el presidente. Existe una necesidad urgente porque las condiciones existentes plantean una amenaza grave e inmediata para la salud y el bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o se han vuelto urgentes recientemente (normalmente en un plazo de 18 meses), y el sub-beneficiario o el estado no pueden financiar las actividades por sí solos porque no se dispone de otras fuentes de financiación. Todos los dueños de propiedades que no cumplen con los criterios de LMI se colocan en la categoría de Necesidad urgente.

Objetivo nacional: Un criterio del HUD que rige los usos elegibles de los fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT. Todas las actividades financiadas por CDBG-DR o CDBG-MIT, excepto la administración y la planificación, deben cumplir un objetivo nacional para ser consideradas una actividad elegible.

Oferta de compra y contrato: Oferta formal final para comprar la propiedad dañada por la tormenta proporcionada a un solicitante elegible en el NC 2-T.

Oficina del Inspector General (OIG) del [HUD]: La misión de la OIG es informar de manera independiente y objetiva al secretario y al Congreso con el propósito de lograr un cambio positivo en la integridad, eficiencia y eficacia de las operaciones del HUD. La Oficina del Inspector General se convirtió en estatutaria con la firma de la Ley del Inspector General de 1978 (Ley Pública 95-452).

Participantes del programa: Una vez que un solicitante del Programa de Compra Total Estratégica ha recibido y aceptado una Oferta inicial por escrito que es recibida y registrada en el sistema de registro del Programa, ya no se le considera un solicitante, sino que se le considera un participante del Programa.

Planes de acción de [CDBG-DR o CDBG-MIT]: El documento de planificación requerido por el HUD que describe la estrategia del Estado de Carolina del Norte para la recuperación de tormentas, incluyendo información sobre los programas y la asignación de los fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT. La oportunidad de que los ciudadanos examinen y hagan aportaciones al plan propuesto y a las enmiendas conexas forma parte del proceso de elaboración del plan y las enmiendas requeridas.

Poder notarial (POA): Una autorización para actuar en nombre de otra persona en un asunto legal o de negocios.

Precio de oferta inicial: El monto basado en el valor justo de mercado actual, que el Programa de Compra Total Estratégica ofrece pagarle al dueño de la propiedad para comprársela, que será propiedad del Receptor de la propiedad de compra total.

Préstamo subvencionado: Un préstamo proporcionado o garantizado por una entidad gubernamental, que puede incluir condiciones más favorables que las de los préstamos comerciales normales, y/o en el que puede no exigirse el reembolso total del mismo.

Programa de Compra Total Estratégica: El Programa que financia la compra de propiedades afectadas por tormentas ubicadas en áreas de prioridad designadas, incluyendo áreas en cauces de alivio, llanuras aluviales o en áreas en riesgo de futuros daños por tormentas. Los terrenos adquiridos a través de la Compra Total Estratégica deben permanecer como espacios abiertos a perpetuidad. La participación de los propietarios en este Programa es voluntaria.

Programa de Recuperación para Propietarios (HRP): Un Programa ReBuild NC que utiliza fondos de CDBG-DR para reparar o reconstruir/reemplazar una vivienda unifamiliar o una casa prefabricada dañada por la tormenta de un solicitante elegible.

Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos (HMGP): Un programa administrado por la FEMA para proporcionar asistencia a las propiedades dañadas por tormentas mediante la adquisición de la propiedad, o mediante la elevación o reconstrucción de la propiedad. El propósito del Programa es reducir la pérdida de vidas y bienes debido a los desastres naturales y permitir la aplicación de medidas de mitigación durante la recuperación inmediata de un desastre.

Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP): Creado por el Congreso en 1968 para reducir los daños futuros de las inundaciones mediante la gestión de las llanuras aluviales y para proporcionar a las personas un seguro contra inundaciones a través de agentes individuales y compañías de seguros. La FEMA maneja el NFIP.

Propiedad de alquiler: Una propiedad por la que el propietario tiene un acuerdo de arrendamiento formal y/o recibe un pago del ocupante u ocupantes, conocidos como inquilinos, a cambio de ocupar o utilizar la propiedad a tiempo completo como vivienda residencial.

Propiedades no residenciales: Son propiedades que se utilizan o se utilizaron para actividades sin fines de lucro, con fines comerciales/industriales, o en las que la propiedad se utiliza o se utilizó para generar ingresos de actividades que no son principalmente para proporcionar viviendas residenciales permanentes.

Propiedades residenciales: A los efectos del Programa de Compra Total Estratégica, las propiedades residenciales son cualquier propiedad en la que el uso es principalmente para fines residenciales permanentes que no está excluido según la política del Programa.

Propietario de la vivienda: Una o varias personas que figuran en la escritura como dueñas de la propiedad y que suelen residir en la propiedad como su domicilio.

Propietario o dueño de la propiedad: Individuo o entidad en posesión del título de propiedad de un terreno, edificio u otro artículo.

Propietarios de una residencia principal: Solicitantes que poseen una propiedad que sirvió como su residencia principal personal en la fecha de la tormenta/evento calificado. A los efectos del Programa de Compra Total Estratégica, el propietario debe seguir siendo dueño de la propiedad, pero no está obligado a ocuparla actualmente como su residencia principal.

Queja: Una declaración general escrita o verbal de que una situación en el Programa o el comportamiento de un representante del Programa es insatisfactorio o inaceptable.

ReBuild NC: Los programas de recuperación de desastres financiados por CDBG-DR y CDBG-MIT, administrados por la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) para ayudar a los residentes a recuperarse de los huracanes Matthew y Florence.

Receptor de la propiedad de compra total (BPR): El receptor de la propiedad de la Compra Total Estratégica en la liquidación en el Programa de Compra Total Estratégica. La unidad de gobierno local general (por ejemplo, la ciudad, el condado u otra entidad gubernamental) se encargará directamente de deshacerse de la mayoría de las propiedades.

Reconstrucción: La mano de obra, los materiales, las herramientas y otros costos de la reconstrucción en el sitio original.

Reparación: La mano de obra, los materiales, las herramientas y otros costos de mejora de edificios, aparte de las reparaciones menores o de rutina.

Salesforce: Sistema de registro de ReBuild NC.

Segunda vivienda: Una vivienda que no sea la residencia principal del propietario, inquilino o cualquier ocupante al momento de la tormenta o al momento de solicitar la asistencia.

Servicio de Impuestos Internos (IRS): Departamento federal responsable de la recaudación de impuestos y de la aplicación de la ley fiscal.

Sistema de Reporte de subvenciones de recuperación de desastres (DRGR): El sistema de Reporte de subvenciones de recuperación de desastres fue desarrollado por la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario del HUD para el Programa CDBG-DR/CDBG MIT y otras apropiaciones especiales. El sistema DRGR es utilizado principalmente por los beneficiarios para acceder a los fondos de las subvenciones e informar sobre los logros en el desempeño de las actividades financiadas por las subvenciones. El sistema DRGR es utilizado por el personal del HUD para revisar las actividades financiadas por subvenciones, preparar informes para el Congreso y otras partes interesadas, y supervisar el cumplimiento del programa.

Sitios contaminados: Los sitios que se sabe o se sospecha que están contaminados por sustancias químicas tóxicas o materiales radiactivos incluyen, entre otros, los sitios: i) que figuren en una lista de prioridades nacionales del Superfondo de la EPA o en la lista de la CERCLA, o en una lista estatal equivalente; ii) que estén situados a menos de 3,000 pies de un vertedero de desechos tóxicos o sólidos; o iii) que tengan un tanque de almacenamiento subterráneo. La política del HUD, tal como se describe en 24 CFR Part 50.3(i) y 24 CFR 58.5(i)(2), no permite el financiamiento del CDBG-DR o del CDBG-MIT para la adquisición de sitios contaminados.

Solicitante: Cualquier individuo que presente una solicitud de ayuda al *Programa de Compra Total Estratégica de NCORR ReBuild NC.*

Subrogación: El proceso por el cual la asistencia duplicada pagada al propietario de la propiedad después de recibir una adjudicación se remite al Programa para rectificar una duplicación de beneficios.

Subvención en bloque para desarrollo comunitario para la recuperación de desastres) (CDBG-DR): Programa federal administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) que proporciona fondos de subvención a los gobiernos locales y estatales para ayudar en los esfuerzos de recuperación elegibles después de un desastre natural, que pueden incluir actividades como reparaciones y elevaciones de viviendas propias y alquiladas, compra de propiedades dañadas y en riesgo, y reparaciones de infraestructura.

Subvención en bloque para desarrollo comunitario para Mitigación (CDBG-MIT): Un programa federal administrado por el HUD que proporciona fondos de subvención para ayudar en las áreas afectadas por desastres recientes a "llevar a cabo actividades estratégicas y de alto impacto para mitigar los riesgos de desastre y reducir las pérdidas futuras".

Tasación: El acto de estimar el valor de los bienes inmuebles por una persona con licencia para hacerlo.

Tasador de revisión (RA): Un profesional calificado que cumple con los requisitos de un tasador de revisión según lo determinado por NCORR y exigido en 24 CFR 103(d)(1), y es responsable de revisar y asegurar que todas las tasaciones de la propiedad para el Programa de Compra Total Estratégica cumplan con los estándares profesionales.

Título limpio: La documentación legal que indica que el derecho de propiedad sobre la propiedad está libre de todo gravamen (es decir, reclamaciones, derechos de retención, embargos judiciales y sentencias pendientes) y, por lo tanto, se puede vender (en otras palabras, es *comerciable*).

Transferencia: El proceso legal de transferir la propiedad de un propietario a otro.

Unidad de gobierno local general (UGLG): Una ciudad, condado, pueblo, aldea u otra subdivisión política de uso general de un estado.

Unidad de vivienda prefabricada (MHU): Construida en una fábrica e instalada en el sitio del hogar. La estructura debe cumplir con los requisitos de construcción del HUD. Si se construyó antes del código del HUD de 1976, comúnmente se las denomina casas rodantes.

Valor justo de mercado (FMV): El precio estimado al que se venderían los bienes inmuebles en el mercado abierto, determinado por un tasador con licencia.

Valor justo de mercado actual: El precio actual estimado al que se venderían los bienes inmuebles en el mercado abierto, determinado por un tasador autorizado.

Venta al descubierto: Se trata de la venta de bienes inmuebles por menos del monto de los derechos de retención/deudas de la propiedad, como una hipoteca. Si el titular o titulares del derecho de retención están de acuerdo con la venta, la propiedad se puede vender.

Verificación de beneficios (VOB): Según lo dispuesto por el HUD y la Ley Stafford, NCORR verificará los beneficios de recuperación en caso de desastre previstos o ya proporcionados al solicitante a fin de restar toda duplicación de beneficios del monto de oferta inicial.

Verificación sistemática de los derechos de los extranjeros (SAVE): Es un servicio basado en la web que ayuda a las agencias, instituciones y agencias de concesión de licencias federales, estatales y locales a determinar la condición migratoria de los propietarios de los beneficios, de modo que solo los reciban los que tienen derecho a ellos.

Zonas de inundación: Las áreas de tierra identificadas por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (FEMA). Cada zona de inundación describe esa área terrestre en términos de su riesgo de inundación.