



**Manual de políticas de rehabilitación y reconstrucción
de viviendas ocupadas por sus propietarios de 2022**

3.0

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1 Descripción general del programa	7
1.1 Introducción	7
1.2 Propósito del manual de políticas	7
1.3 Implementadores del programa y beneficiarios	8
1.4 Descripción del programa	8
2 Requisitos del CDBG-DR	9
2.1 Condados elegibles	9
2.2 Objetivo nacional	10
2.3 Actividades elegibles del CDBG-DR	11
2.4 Actividades no elegibles	11
3 Administración del programa	12
3.1 Generalidades	12
3.2 Requisitos para ser administrador de subvenciones certificado	12
3.3 Elegibilidad para el programa	13
3.3.1 Estándares de elevación	13
3.3.2 Estructuras elegibles	13
3.3.3 Estructuras no elegibles	13
3.3.4 Propiedad.....	14
3.3.4.1 Verificación de propiedad	14
3.3.5 Otras circunstancias especiales de propiedad.....	14
3.3.5.1 Ejecuciones hipotecarias	15
3.3.5.2 Muerte del propietario ocupante	15
3.3.5.3 Propietarios ocupantes que han vendido sus viviendas.....	15
3.3.5.4 Empresa de Responsabilidad Limitada (Limited Liability Company, LLC) y Sociedad de Responsabilidad Limitada (Limited Liability Partnership, LLP).....	15
3.3.6 Residencia primaria y ocupación.....	15
3.3.7 Definición de segunda vivienda	16
3.3.8 Verificación de daños	16
3.3.8.1 Reconstrucción.....	16
3.3.8.2 Rehabilitación sustancial	17
3.4 Adjudicación máxima	17
3.5 Reparación y reemplazo de unidades de vivienda prefabricadas.....	17

3.5.1	MHU no elegibles	17
3.5.2	Propiedad	17
3.6	Requisitos de seguro contra inundaciones	18
3.6.1	Requisitos de seguro contra inundaciones para propietarios que ya recibieron asistencia por desastre	18
3.6.2	Comunidades en el área de riesgo especial de inundaciones (Special Flood Hazard Area, SFHA)	18
3.6.3	Hogares con más del 120% del AMI ubicados en el SFHA sin seguro contra inundaciones.....	19
3.7	Verificación de ingresos	19
4	PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROPIETARIOS	20
4.1	Responsabilidades del DLG	20
4.2	Elegibilidad del propietario	20
	Admisión de solicitudes de propietarios	20
4.3	Duplicación de beneficios	21
4.4	Inspección del sitio y revisión ambiental	21
5	Revisión ambiental	22
5.1	Reseñas escalonadas.....	22
5.2	Período de apagón o suspensión del trabajo	23
5.3	Pintura a base de plomo	24
5.4	Materiales que contienen asbesto.....	25
5.5	Evaluación y remediación de moho	25
5.5.1	Remediación de moho	25
5.5.2	Requisitos de construcción ecológica.....	26
5.6	Para rehabilitación de propiedades con daño sustancial y reconstrucción:	26
5.6.1	Definiciones:.....	26
5.6.2	Cumplimiento:	26
5.7	Para la rehabilitación no sustancial	27
6	Determinación y adjudicación de subvenciones a los beneficiarios	27
6.1	Estimación de costos	27
6.1.1	Costos no elegibles	27
6.2	Accesibilidad	28
6.3	Mejoras.....	28
6.4	Solo rehabilitación.....	28
6.5	Adjudicaciones para reconstrucción.....	29

6.6	Unidades de vivienda prefabricadas	30
6.6.1	Costo del proyecto:	30
6.7	Requisitos de elevación	31
6.8	Aviso de adjudicación	32
6.9	Acuerdo de subvención para propietarios	32
6.10	Desembolso de fondos	33
6.11	Acuerdo de gravamen.....	33
7	Construcción previa	34
7.1	Inspecciones.....	34
7.2	Grupo de contratistas.....	35
7.3	Contrato de construcción	36
7.4	Requisitos de bonos	36
7.5	Conferencia previa a la construcción	36
7.6	Responsabilidades del contratista general.....	37
7.7	Responsabilidades del beneficiario	38
7.8	Quejas	38
7.9	Garantías de construcción	38
7.10	Sección 3.....	39
8	Construcción.....	40
8.1	Orden de proceder.....	41
8.2	Monitoreo de la construcción	42
8.3	Pagos	42
8.4	Retención	42
8.5	Inspecciones finales.....	43
8.6	Órdenes de cambio.....	43
8.7	Pago final.....	43
8.8	Retención del pago final	44
8.9	Evaluación del desempeño del contratista general	44
8.10	Finalización de la construcción	44
9	Requisitos del programa HUD	45
9.1	Ley de Reubicación Uniforme (Uniform Relocation Act, URA):	45
9.2	Asistencia opcional para la reubicación (Optional Relocation Assistance, ORA).....	45
9.3	Política de reembolso	47

9.4	Los proyectos no se cerrarán hasta que se hayan reembolsado todos los fondos al programa.....	47
9.5	Dominio limitado del inglés (LEP)	47
9.6	Plan de acceso lingüístico.....	48
9.7	Adaptaciones razonables para personas con discapacidades	48
9.8	Vivienda justa y derechos civiles.....	49
9.9	Conflicto de intereses	49
10	Quejas y apelaciones	50
10.1	Quejas y reclamos de coordinación de la Sección 504	50
10.2	Quejas recibidas por los cesionarios.....	50
10.3	Quejas recibidas por el DLG	51
10.4	Apelaciones del programa de beneficiarios	51
11	Requisitos para la presentación de informes y manejo de archivos	52
11.1	Requisitos para la presentación de informes.....	52
11.2	Manejo de archivos.....	52
11.3	Cumplimiento y supervisión	53
12	Cierre del programa.....	54
12.1	Cierre del proyecto.....	54
12.2	Requisitos de seguro contra inundaciones.....	54
12.3	Debida diligencia y monitoreo de DOB.....	54
12.4	Manejo de registros	55
13	Definiciones	56
14	Proceso de solicitud para beneficiarios indirectos	62
14.1	Solicitud competitiva	62
14.2	Proceso de solicitud.....	62
14.3	Método de aplicación	62
14.4	Requisitos de la solicitud.....	63
14.5	Solicitudes retiradas.....	64
14.5.1	Retiros voluntarios.....	64
14.5.2	Retiros administrativos	64
14.6	Notificación de adjudicación a beneficiarios indirectos.....	65
14.7	Responsabilidades del beneficiario indirecto.....	65

Historial de versiones y política de versiones

En la siguiente tabla se detalla el historial de versiones del manual de políticas, con observaciones en cada cambio. En la tabla también se detallan las fechas de cada publicación.

El estado publicará una nueva versión después de realizar cambios sustanciales que reflejen un cambio de política. Al manual de políticas actualizado se le asignará un nuevo número de versión principal, como 2.0, 3.0, etc.

Después de realizar cambios que no sean sustanciales, como mínimos cambios en la redacción y edición o aclaraciones de la política existente que no afecten la interpretación o la aplicabilidad de la política, el estado publicará una versión del documento con el número de la versión principal seguido de una secuencia ascendente de números tal como 2.1, 2.2, etc.

Las modificaciones que se le realicen a la política pueden entrar en vigor en la fecha de la revisión o pueden aplicarse de forma retroactiva, según el flujo de solicitantes y su estado en el proceso de admisión y recuperación del programa. Se informará si la aplicación de una política será proactiva o retroactiva en el historial de versiones que sigue o en las secciones pertinentes del programa.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
1.0	Marzo de 2023	Manual de políticas de rehabilitación y reconstrucción de viviendas ocupadas por sus propietarios
2.0	Abril de 2024	Se incorporaron los requisitos de asignación de 2022 en la política
3.0	Enero de 2025	Se actualizó la política para reflejar la implementación por parte del contratista del DLG y se trasladó la implementación liderada por el beneficiario indirecto al apéndice

1 Descripción general del programa

1.1 Introducción

En alineación con el enfoque integral del Estado de Kentucky para una recuperación resiliente tras las tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2022 (DR-4663), el estado lanza el Programa de Rehabilitación y Reconstrucción de Viviendas Ocupadas por Propietarios (“el Programa”) para apoyar a las comunidades y personas en la sustitución y reconstrucción de viviendas ocupadas por propietarios que fueron dañadas o perdidas durante los desastres, con énfasis en proporcionar unidades de vivienda accesible a residentes de bajos ingresos.

El Programa está financiado por medio del programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (Community Block Grant – Disaster Recovery, CDBG-DR) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD), como lo asignó el Congreso en respuesta al desastre. En mayo de 2023, el HUD anunció que el Estado de Kentucky recibiría \$297,994,000 en financiamiento para apoyar los esfuerzos de recuperación a largo plazo y mitigación tras las tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2022 (DR-4663), por medio del Departamento de Gobierno Local de Kentucky (Department for Local Government, DLG) mediante su publicación en el Registro Federal, Volumen 88, Número 96, el 18 de mayo de 2023 (88 FR 6393). Esta asignación estuvo disponible por medio de la Ley de Asignaciones Continuas (Continuing Appropriations Act) de 2023 (ley pública 117-180, división A) y aprobada el 30 de septiembre de 2022, Ley de Asignaciones (Appropriations Act).

Las subvenciones CDBG-DR están autorizadas según el Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (Housing and Community Development Act, HCDA) para los gastos necesarios relacionados con la asistencia por desastre, la recuperación a largo plazo, la restauración de infraestructura y viviendas, la revitalización económica y la mitigación en las áreas **más afectadas y desfavorecidas** como resultado de un desastre mayor. El HUD mantiene todas las reglas federales, regulaciones y documentos relacionados con la asignación de CDBG-DR al Estado de Kentucky.

El HUD asignó las subvenciones CDBG-DR a los estados y jurisdicciones locales, y están destinadas a abordar las “necesidades no satisfechas” que no han sido cubiertas por otras fuentes de recuperación federales y locales. El Departamento de Gobierno Local de Kentucky (DLG) administra los fondos para el desastre de 2022 y atenderá las necesidades que queden después de que se haya agotado toda la asistencia disponible.

1.2 Propósito del manual de políticas

Este manual de políticas proporciona pautas para la gestión del Programa y para la participación de los propietarios de viviendas en este. Incluye información sobre temas importantes, como:

- Quién es elegible para recibir asistencia del programa.
- Qué tipo de estructuras se pueden reparar, reconstruir o reemplazar.
- Costos elegibles del programa y requisitos de reconstrucción o reemplazo.
- Requisitos de cumplimiento del proceso y documentación para participar.
- Cómo se calculan adjudicaciones y beneficios.

- Qué debe hacer un participante aprobado antes y después de recibir asistencia del programa.
- Cómo apelar una decisión del programa.

1.3 Implementadores del programa y beneficiarios

Cualquier referencia al “Programa” puede incluir lo siguiente:

- Beneficiario indirecto: el término “beneficiario indirecto” se refiere a los gobiernos municipales y de condado cuando estos operan el programa.
- DLG o estado: cualquier referencia al DLG o al estado incluye a un administrador seleccionado por el DLG para operar el programa.
- Contratistas: las referencias a contratistas pueden incluir tanto a contratistas generales como a desarrolladores, sean organizaciones sin fines de lucro o con fines de lucro, que se encargarán de completar la rehabilitación o reconstrucción de las unidades.
- Beneficiarios: los beneficiarios son los propietarios de viviendas que recibirán asistencia para rehabilitar o reconstruir unidades de vivienda asequible una vez completadas.

Orientarse con la política: los usuarios de este manual pueden saltar de una sección a otra si hacen clic en los encabezados dentro de la tabla de contenido o en los encabezados laterales en el lado izquierdo del documento, los que aparecen al hacer clic en la flecha que apunta hacia la derecha. En esta política se hará referencia al Manual de beneficiarios indirectos del CDBG-DR ubicado en el sitio web de desastres del DLG, Subvenciones de DRP del DLG de Kentucky. Esta política debe revisarse junto con el Manual de los beneficiarios indirectos para entender las funciones y responsabilidades en caso de recibir financiación.

1.4 Descripción del programa

El Programa de Rehabilitación y Reconstrucción de Viviendas Ocupadas por Propietarios (el Programa) ayudará a los propietarios a reparar sus viviendas para brindarles oportunidades de vivienda seguras y dignas. El Programa se implementará a nivel estatal por el DLG y los socios o contratistas necesarios.

Si una organización sin fines de lucro, ciudad o condado desea solicitar directamente estos fondos, debe comunicarse con el DLG para obtener más información sobre este proceso.

El contratista del DLG distribuirá los fondos necesarios para que los propietarios elegibles rehabiliten o reemplacen las propiedades dañadas elegibles según los estándares del programa. Se proporciona más información sobre la elegibilidad de los propietarios en esa sección de la póliza.

Cada adjudicación para propietarios de vivienda debería calcularse con el uso de estándares congruentes de construcción, eficiencia energética y cálculo, que se basan en el tipo de proyecto o de unidad de reemplazo (p. ej., casa prefabricada, construida en obra, u hogar modular) considerando, al mismo tiempo, cualquier duplicación de beneficios. Para determinar la asistencia máxima que cada beneficiario tiene derecho a recibir se usará una metodología de cálculo de adjudicación congruente que se describe más adelante en esa sección de la política.

Las responsabilidades del Programa incluyen, entre otras:

- Admisión de propietarios
- Revisión de elegibilidad

- Verificación de duplicación de beneficios
- Cálculo de adjudicación para propietario
- Apelaciones
- Inspecciones
- Revisión ambiental
- Requisitos para la pintura a base de plomo
- Requisitos de construcción ecológica
- Asistencia para contratación de propietarios de viviendas
- Monitoreo de construcción
- Pagos al contratista
- Quejas sobre la construcción
- Cumplimiento con todos los requisitos federales transversales aplicables
- Finalización de la construcción

El DLG monitoreará el cumplimiento de todos los proyectos durante la construcción y la finalización.

2 Requisitos del CDBG-DR

2.1 Condados elegibles

El HUD exige que los fondos se utilicen para cubrir las necesidades insatisfechas derivadas de desastres que califican en las zonas más afectadas y desfavorecidas (Most Impacted and Distressed, MID). Kentucky debe destinar al menos el 80% de todos los fondos CDBG-DR a beneficiar a las zonas MID identificadas por el HUD en el Aviso de Anuncio de Asignación.

El aviso consolidado permite a Kentucky determinar dónde usar hasta 20% del monto remanente de la subvención CDBG-DR. Los fondos deben destinarse a atender las necesidades no cubiertas en las áreas que recibieron una declaración presidencial de desastre. Las MID identificadas por el HUD y Kentucky se muestran a continuación:

Tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes ocurridos en 2022 (DR-4663)

Áreas MID		
Áreas MID identificadas por el HUD:	Condado de Breathitt Condado de Knott Condado de Letcher	Condado de Perry Condado de Pike*
Áreas MID identificadas por los beneficiarios	Casey Clay Cumberland Floyd Harlan Johnson Lee Leslie	Lincoln Magoffin Martin Owsley Powell Whitley Wolfe

*Kentucky amplió las áreas MID identificadas por el HUD para incluir la totalidad del condado de Pike.

2.2 Objetivo nacional

De conformidad con el Título 24 del CFR, Sección 570.208, y la Sección 104(b)(3) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development Act, HCDA), todas las actividades financiadas con el CDBG-DR deben cumplir un Objetivo nacional. Las actividades del Programa cumplirán con el Objetivo nacional para Personas de Ingresos Bajos a Moderados (LMI) al atender a hogares beneficiarios de LMI y a personas cuyos ingresos sean iguales o inferiores al 80 por ciento (80%) del Ingreso Promedio del Área (Area Median Income, AMI) del HUD, según el condado donde se ubicará la Propiedad en cuestión. El programa puede usar el objetivo nacional de necesidad urgente (Urgent Need, UN) para ayudar a los solicitantes elegibles afectados por el desastre con ingresos superiores al 80% del AMI. El objetivo nacional se cumplirá en función de los ingresos de la familia del solicitante verificados al momento de la adjudicación al beneficiario. El Programa usará los siguientes Objetivos nacionales según corresponda:

- (1) **Vivienda de costo bajo a moderado (Low-Moderate Housing, LMH)**: Todos los costos de asistencia del programa y entrega de actividades proporcionados a grupos familiares con ingresos bajos y moderados, o en su nombre. Un hogar es LMI si el ingreso familiar es del 80% del Ingreso Promedio del Área (AMI) o menos.

El DLG y su contratista deben realizar un seguimiento de todos los beneficiarios LMI según los requisitos del HUD con el uso de los siguientes rangos y categorías de ingresos:

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

Los ingresos del hogar se determinarán en función de la cantidad total de personas en el hogar y el ingreso anual total de cada integrante mayor de 18 años. Consulte la sección de verificación de ingresos para obtener información adicional sobre el proceso de verificación de ingresos.

- (2) **Necesidad Urgente (UN)**: El HUD permite el uso del objetivo nacional de Necesidad Urgente (Urgent Need, UN) cuando las condiciones existentes plantean una amenaza grave e inmediata a la salud y el bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o se volvieron urgentes en forma reciente y los receptores no pueden financiar las actividades por su cuenta porque no hay otras fuentes de financiación disponibles. Todos los costos de asistencia y prestación de actividades brindados a hogares con ingresos de 80% o más del AMI, o en su nombre, se clasificarán como UN. El contratista del DLG puede usar el objetivo nacional de UN para hogares con ingresos superiores al 80% del AMI porque todos los propietarios deben cumplir con los criterios de elegibilidad del solicitante y de la propiedad, que incluyen demostrar que su residencia principal elegible fue dañada o destruida por las tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2022 (DR-4663) y tienen una necesidad insatisfecha. Cada solicitud aprobada describirá la urgencia, el tipo, la escala y la ubicación del impacto relacionado con el desastre que se abordará mediante el proyecto.

2.3 Actividades elegibles del CDBG-DR

Las actividades elegibles deben estar directamente relacionadas con las necesidades de recuperación y resiliencia de los propietarios elegibles cuyas viviendas resultaron dañadas o destruidas por tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2022 (DR-4663).

Las siguientes actividades en virtud de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development Act, HCDA) de 1974 son elegibles: Rehabilitación, reconstrucción, elevación; secciones 105(a)1, 4, 5, 11 y 14 de la HCDA; exenciones aplicables identificadas en el Aviso de anuncio de asignación y el Aviso consolidado (87 FR 6326).

En el futuro, si el HUD asigna fondos adicionales para otros desastres, estarán sujetos a los términos de intercambiabilidad de fondos. El HUD permite que los fondos de CDBG-DR se intercambien entre subvenciones recibidas en asignaciones separadas y en apropiaciones previas. Intercambiabilidad se refiere a que esos fondos se pueden usar sin restricción para las mismas actividades relacionadas con las necesidades de recuperación insatisfechas en las áreas “más afectadas y desfavorecidas” (most impacted and distressed, MID) como resultado de un desastre mayor identificado en la Ley de Asignaciones como elegible para CDBG-DR o en leyes de apropiaciones anteriores o futuras, cuando las áreas MID se superponen y cuando el uso de los fondos abordará las necesidades de recuperación insatisfechas de grandes desastres identificados en la Ley de Asignaciones (Appropriations Act) como elegibles para CDBG-DR o en cualquier ley de apropiaciones anterior o futura.

El programa también puede financiar actividades necesarias para abordar necesidades específicas del sitio, como la demolición y remoción de la estructura original, necesidades de accesibilidad (por ejemplo: rampas y elevadores), cuestiones ambientales, reparaciones o reemplazo de infraestructura residencial en el sitio (por ejemplo: tanques sépticos y pozos), asistencia para la reubicación, medidas de resiliencia y mitigación, requisitos de elevación y disminución de plomo (cuando lo requieran las normativas federales).

Solo los costos incurridos después de una adjudicación serán elegibles para reembolso. No se permite el reembolso de costos antes de la adjudicación.

2.4 Actividades no elegibles

Las actividades que no son elegibles para la asistencia CDBG-DR incluyen, entre otras:

- Pagos forzosos de hipotecas: se produce cuando los propietarios con un saldo hipotecario pendiente están obligados, según los términos de su contrato de préstamo, a pagar el saldo de la hipoteca antes de usar la asistencia para rehabilitar o reconstruir sus viviendas. Los fondos CDBG-DR no se usarán para el pago forzoso de una hipoteca.
- Cancelación de préstamos para viviendas/negocios de la Administración de Pequeñas Empresas (Small Business Administration, SBA).
- Pagos de compensación. Por ejemplo: un pago por el valor del daño causado por la tormenta.

- Asistencia para aquellos que recibieron anteriormente asistencia federal por desastre por inundaciones y no mantuvieron el seguro contra inundaciones requerido como se hace referencia en esta póliza.
- Asistencia para propietarios de viviendas que estaban ubicadas en un terreno inundable, que no contaban con seguro contra inundaciones y que tenían un ingreso familiar de 120% del AMI o mayor al momento de la solicitud como se hace referencia en esta póliza.
- Entidades comerciales, incluidas entre otras, sociedades de responsabilidad limitada, sociedades y corporaciones.
- Pagos de ingresos, que se definen como subvenciones a una persona o familia que se utilizan para proporcionar niveles básicos de alimentación, alojamiento (es decir, pago de alquiler, hipoteca o servicios públicos) o ropa.
- Elementos de lujo o no estándar, como piscinas, jacuzzis, electrodomésticos de alta gama, aires acondicionados de ventana, lavadoras y secadoras, etc.; y
- es posible que no se pague el tiempo de trabajo por aporte de mano de obra a los receptores de asistencia de rehabilitación.

3 Administración del programa

3.1 Generalidades

El DLG es responsable de desarrollar y modificar el Plan de Acción Pública del CDBG-DR, las políticas y procedimientos del programa, garantizar su cumplimiento y el de otras regulaciones federales transversales, supervisar las adquisiciones y la gestión financiera.

El DLG tiene la intención de administrar el Programa en todas las áreas elegibles con el uso de un contratista.

Para satisfacer las necesidades no satisfechas de recuperación y resiliencia de vivienda de cada solicitante elegible, el Programa puede incluir una variedad de actividades de programas elegibles de recuperación y asistencia para propietarios. Se otorgarán adjudicaciones para financiar las reparaciones necesarias, la elevación, reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada según las pautas del programa.

Los costos elegibles también incluyen la demolición y retiro de la estructura original, si es necesario.

Además, se pueden proporcionar fondos para abordar necesidades de accesibilidad específicas del sitio, reparaciones de infraestructura, remediación del sitio, elevación, asistencia para alquiler y medidas de resiliencia y mitigación.

Los propietarios beneficiarios solicitarán al contratista del DLG su participación en el programa.

3.2 Requisitos para ser administrador de subvenciones certificado

El Estado de Kentucky exige que las personas que administran fondos CDBG-DR tengan certificación oficial del DLG como administradores de CDBG-DR. Consulte el Capítulo 1: Sección 1-B de la administración de proyectos para obtener más información sobre los requisitos del administrador de subvenciones certificado.

Para obtener la certificación como Administrador de CDBG-DR, quienes asisten por primera vez deben haber participado en la capacitación de Certificación de administrador de CDBG-DR patrocinada por el DLG en junio de 2023. No hay más capacitaciones programadas en este momento. Una vez que se los haya certificado, el DLG llevará una lista actualizada de administradores CDBG-DR certificados.

3.3 Elegibilidad para el programa

3.3.1 Estándares de elevación

Todas las estructuras, definidas en el Título 44 del CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la fuente de datos de SFHA (terreno inundable del 1% de probabilidad anual [o 100 años]) o de FEMA equivalente, que reciben asistencia para una construcción nueva, reconstrucción, rehabilitación de daños sustanciales o rehabilitación que resulta en una mejora sustancial, como se define en el Título 24 del CFR 55.2(b)(10), debe elevarse con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos 2 pies por encima de la elevación de la terreno inundable con probabilidad anual del 1% (elevación de inundación base). Las estructuras elevadas cumplirán con los estándares federales de accesibilidad.

3.3.2 Estructuras elegibles

Las unidades ocupadas por sus propietarios de viviendas unifamiliares, modulares y prefabricadas son elegibles para el programa.

Cualquier estructura de uso único o de uso mixto ocupada por su propietario que contenga dos (2) o más unidades o que se utilice principalmente como negocio, como moteles, posadas o alojamientos con desayuno, o empresas comerciales, no son elegibles para el programa.

Las estructuras y propietarios elegibles deben cumplir los siguientes criterios:

- La propiedad dañada debe haber sido la residencia principal del solicitante en el momento del desastre.
- La vivienda ocupada por el propietario debe estar en el HUD o MID estatal.
- Las unidades ocupadas por sus propietarios en viviendas de unidades múltiples, como unidades cooperativas y condominios, son elegibles para el programa. Los propietarios necesitarán la aprobación de la asociación de condominios o cooperativa para el plan de construcción y deberán solicitar a la asociación o cooperativa que les proporcione información del seguro antes de que se pueda otorgar una subvención.

3.3.3 Estructuras no elegibles

Las estructuras que no son elegibles para recibir asistencia incluyen las siguientes:

- Segundas viviendas (según se define en esta póliza).
- Casas desahuciadas o embargadas.

- Propiedad no cubierta por seguro contra inundaciones en el momento de la tormenta si antes tenía financiación de fondos federales que requieren el mantenimiento de un seguro contra inundaciones.
- Propiedad ubicada en un terreno inundable de 100 años designado por FEMA que no mantenía un seguro contra inundaciones y tenía un ingreso familiar de 120% del AMI o más en el momento de la solicitud y recibe fondos CDBG-DR para recuperarse de la tormenta.
- Propiedades en alquiler por temporada, de corto plazo y vacacional.
- Parte de la vivienda del solicitante, utilizada exclusivamente para fines no residenciales.
- Unidades de vivienda ubicadas en lugares donde no se permite la asistencia federal por reglamentación federal, incluidos los canales de inundación o dentro de zonas despejadas de pistas de un aeropuerto civil o militar.
- Vehículos recreativos y casas rodantes utilizados como residencia.
- Casas flotantes utilizadas como residencia.
- Garajes, cocheras, cobertizos y dependencias no adjuntas a la unidad de vivienda principal. Las mejoras deben estar físicamente unidas a la casa y ser de naturaleza permanente.

3.3.4 Propiedad

El propietario debe haber ocupado la casa en el momento del desastre y ser su dueño al momento de la solicitud. Una persona con poder notarial (Power of Attorney, POA) del propietario ocupante puede completar la solicitud en su nombre. La casa debe haber sido la residencia principal del solicitante en el momento del desastre. Los acuerdos de propiedad permitidos incluyen la propiedad tradicional en absoluta, la propiedad cooperativa y en condominio, y la propiedad de una residencia en un terreno arrendado.

Se deberá notificar a los beneficiarios su inelegibilidad por correo o por vía electrónica.

3.3.4.1 Verificación de propiedad

Siempre que sea posible, se verificará la propiedad mediante búsquedas de títulos en registros públicos. Si no se puede verificar con una búsqueda de título público, se pedirá a los propietarios que proporcionen los documentos correspondientes.

La documentación aceptable puede incluir, entre otros:

- registros de impuestos del año 2022 que muestren que el solicitante ocupaba la propiedad en el momento de la tormenta y es su dueño en el momento de la solicitud; o
- escrituras u otros documentos legales, que se revisarán según cada caso.

3.3.5 Otras circunstancias especiales de propiedad

El programa considerará las circunstancias especiales relacionadas con la propiedad en cada caso y revisará esta política según sea necesario. Se han establecido las siguientes políticas especiales:

3.3.5.1 Ejecuciones hipotecarias

Los propietarios cuyas casas han sido objeto de una ejecución hipotecaria no son elegibles para recibir asistencia del programa; sin embargo, si están en proceso de ejecución hipotecaria, el programa las evaluará para determinar su elegibilidad. El contratista del DLG es responsable de toda la documentación de ejecución hipotecaria y de las derivaciones al programa de asesoramiento sobre vivienda. Lo siguiente se aplica a los propietarios que se encuentran en proceso de ejecución hipotecaria:

- La hipoteca debería ponerse al día y la litispendencia debería eliminarse;
- Se anima a los propietarios a participar en el asesoramiento sobre vivienda; y
- Los propietarios deben demostrar su capacidad para retener la propiedad de la vivienda a lo largo de la finalización del proyecto.

3.3.5.2 Muerte del propietario ocupante

Si el propietario registrado en el momento de la tormenta falleció antes del acuerdo de subvención, otra persona que ocupaba la residencia en el momento de la tormenta y estaba en posesión legal de la propiedad es elegible para el programa si cumple con los demás requisitos de elegibilidad.

Si un solicitante falleciera después de la adjudicación de la subvención, sus herederos son elegibles para recibir el saldo a fin de completar el proyecto, pero no tienen la obligación de volver a ocupar la vivienda.

3.3.5.3 Propietarios ocupantes que han vendido sus viviendas

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

3.3.5.4 Empresa de Responsabilidad Limitada (LLC) y Sociedad de Responsabilidad Limitada (LLP)

En los casos en que el título de la propiedad dañada pueda estar en manos de una Empresa de Responsabilidad Limitada (Limited Liability Company, LLC) o Sociedad de Responsabilidad Limitada (Limited Liability Partnership, LLP), el solicitante debe establecer que la misma se formó con fines de planificación patrimonial o por cuestiones de responsabilidad. Para establecer la propiedad debe proporcionarse toda la información necesaria, incluidos, entre otros, el certificado de formación, las declaraciones de impuestos de la empresa o sociedad, el acuerdo operativo y un certificado de buena reputación. Cada LLC o LLP debería evaluarse según el caso para verificar el cumplimiento del programa. Si la única razón para formar una LLC o LLP es un propósito o emprendimiento comercial, entonces el propietario se considerará no elegible.

3.3.6 Residencia primaria y ocupación

Los propietarios deben haber ocupado la propiedad como su residencia primaria en la fecha de la tormenta. Las segundas residencias, casas de vacaciones y propiedades de alquiler

no son elegibles para recibir una subvención del programa. La verificación de residencia primaria se determina mediante la evaluación de múltiples fuentes de datos y documentos. La verificación preferida es una licencia de conducir o una tarjeta de identificación de no conductor de Kentucky con fecha anterior a la de la tormenta en las que figure la residencia dañada como la dirección del solicitante.

Se considerará documentación alternativa si no se puede confirmar la residencia primaria como se indicó. Si un solicitante no puede proporcionar una licencia de conducir o una tarjeta de no conductor, el solicitante debe presentar al menos dos de los siguientes documentos como verificación de prueba de residencia primaria:

- Registros de FEMA que muestran que el solicitante informó a esa entidad que la propiedad era su residencia primaria en el momento de la tormenta;
- Documentos de declaración de impuestos federales de 2022 que indiquen que la residencia dañada es la primaria;
- Tarjeta de registro de votante en la que figure la residencia dañada; o
- Se podrá considerar según cada caso otra documentación aportada por el solicitante.

3.3.7 Definición de segunda vivienda

Según los requisitos del Aviso Consolidado 87 FR 31636, las propiedades que se utilizaban como segundas viviendas en el momento del desastre o después de él no son elegibles para asistencia para rehabilitación, reconstrucción, nueva construcción, reemplazo o incentivos. Es una “segunda vivienda” la que no es la residencia primaria del propietario, arrendatario o cualquier ocupante al momento del desastre o de solicitar la asistencia de CDBG-DR.

3.3.8 Verificación de daños

Las propiedades elegibles deben haber sufrido daños verificables, como resultado directo de las tormentas de 2022. El programa puede utilizar una evaluación realizada con las siguientes metodologías para verificar los daños sufridos por la propiedad:

- Inspección de asistencia individual de FEMA o pérdida verificada de bienes inmuebles o casas prefabricadas;
- Inspección de préstamos para viviendas y propiedades de la SBA o pérdida verificada de bienes inmuebles o casas prefabricadas;
- Estimación del ajustador de seguros o liquidación de la propiedad;
- Carta del gobierno local, grupo de recuperación de largo plazo u organización privada sin fines de lucro que demuestre los daños a la vivienda.

3.3.8.1 Reconstrucción

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

- Se declara la propiedad como pérdida total.

- Las reparaciones superarían el 50% del costo de la reconstrucción.
- Las reparaciones superarían el 50% del valor justo de mercado anterior al desastre.

Los presupuestos de reconstrucción son el único tipo de estimación que se realiza cuando no es seguro entrar a una casa o cuando se la ha demolido en forma total o parcial.

3.3.8.2 Rehabilitación sustancial

Se define como daño sustancial al de cualquier origen sufrido por una estructura cuyo costo de restaurar la estructura a su condición previa al daño sería igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de que se produjera (Título 44 del CFR, Sección 59.1). Las jurisdicciones locales determinan el daño sustancial.

3.4 Adjudicación máxima

La adjudicación máxima para cualquier proyecto de rehabilitación o reconstrucción de una propiedad ocupada por el propietario es de \$200,000 por propiedad.

3.5 Reparación y reemplazo de unidades de vivienda prefabricadas

Una unidad de vivienda prefabricada (Manufactured Housing Unit, MHU) es una estructura transportable en una o más secciones. En el modo de viaje, la casa tiene ocho (8) pies o más de ancho y cuarenta (40) pies o más de largo. Tiene al menos trescientos veinte (320) pies cuadrados, está construida sobre un chasis permanente y diseñada para usarse como vivienda con o sin cimientos permanentes cuando está conectada a los servicios públicos requeridos. La MHU también incluye sistemas de fontanería, calefacción, aire acondicionado y electricidad. La estructura debe estar destinada a que la ocupe como residencia primaria una sola familia.

3.5.1 MHU no elegibles

Las MHU no elegibles para recibir asistencia incluyen las siguientes:

- Casas prefabricadas con un número de serie diferente al que aparece en la documentación del título presentada al programa o en las fotografías del informe de inspección.
- Casas prefabricadas construidas antes de la entrada en vigor de las normas de seguridad y construcción de casas prefabricadas, vigentes a partir del 15 de junio de 1976: no son elegibles para rehabilitación y deben reemplazarse.
- Vehículos recreativos o casas rodantes.

3.5.2 Propiedad

Para establecer la propiedad de la casa prefabricada se puede proporcionar cualquiera de los siguientes documentos, con fecha anterior al evento apropiado que califica ya mencionado:

- Un certificado del título del Departamento de Vehículos Motorizados (Department of Motor Vehicles).
- Registros del tasador de impuestos que muestran un terreno con una evaluación de casa prefabricada a nombre de un solicitante.
- El título de los registros de tierras del condado que muestra la propiedad de la casa prefabricada.
- Factura de venta o similar ejecutada por el solicitante, como cesionario, y el propietario o comerciante anterior, como cedente.
- Factura de impuesto sobre la propiedad que incluye una casa prefabricada inmovilizada.
- Estado de cuenta de hipoteca de préstamo para casa prefabricada.

3.6 Requisitos de seguro contra inundaciones

3.6.1 Requisitos de seguro contra inundaciones para propietarios que ya recibieron asistencia por desastre

De acuerdo con la Ley Stafford, los propietarios que recibieron asistencia para la recuperación ante desastres después del 14 de septiembre de 1994 deben obtener y mantener una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y necesaria. El contratista del DLG debe verificar antes de ejecutar una adjudicación de subvención que cualquier propietario que haya recibido asistencia previa para recuperación de desastres haya mantenido un seguro contra inundaciones. A los propietarios de viviendas se les preguntará, como parte de su verificación de elegibilidad:

- Si el propietario ha recibido alguna asistencia relacionada con inundaciones por daños a esta propiedad de cualquier fuente federal por cualquier desastre declarado antes por el presidente (producido después del 14 de septiembre de 1994) que requiriera la compra obligatoria de un seguro contra inundaciones de conformidad con las regulaciones del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP).
- Para qué evento de desastre de inundación recibió el propietario fondos federales.
- El monto de asistencia federal recibido relacionado con las inundaciones.
- Si el propietario tiene seguro contra inundaciones.
- Si la cobertura del seguro está vigente.

Si se determina que el propietario recibió asistencia federal previa para la recuperación ante desastres y no mantuvo el seguro adecuado y necesario contra inundaciones, no será elegible para el Programa.

3.6.2 Comunidades en el área de riesgo especial de inundaciones (SFHA)

Un área de riesgo especial de inundaciones (Special Flood Hazard Area, SFHA) es un área con un alto riesgo de inundación, según lo identificado por FEMA en un mapa de inundaciones. Las comunidades que no participan en el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP) no son elegibles para asistencia para

rehabilitación o reconstrucción de hogares en el SFHA en este programa porque tienen prohibido recibir asistencia federal.

3.6.3 Hogares con más del 120% del AMI ubicados en el SFHA sin seguro contra inundaciones

Según los requisitos del Aviso Consolidado 87 FR 31636, los propietarios no son elegibles para la rehabilitación o reconstrucción de una vivienda y, por lo tanto, no son elegibles para este programa si se cumplen TODAS las siguientes condiciones:

- El ingreso familiar combinado es de más del 120% del AMI del área o la mediana nacional;
- La propiedad estaba ubicada en un terreno inundable en el momento del desastre; y
- El dueño de la propiedad dañada no obtuvo seguro contra inundación, incluso cuando no tenía obligación de obtenerlo y mantenerlo.

3.7 Verificación de ingresos

El programa utilizará el método 1040 (con el uso del 1040, 1040A, 1040 EZ o el formulario 8879 del IRS más actual) para calcular el ingreso familiar, con los límites de ingresos del HUD que figuran en el sitio web del programa. Estos límites de ingresos permanecerán vigentes hasta que el HUD emita límites de ingresos para el año siguiente. De acuerdo con las pautas de CDBG-DR, el programa no requerirá el uso del formulario largo 1040. Utilizará la calculadora de ingresos del HUD para realizar este cálculo o un procedimiento equivalente.

Si un propietario ya ha completado una determinación de ingresos antes de que se publiquen los nuevos límites del HUD, entonces esa determinación se mantendrá según el año de ingresos en el que se realizó.

Si un propietario todavía está en el proceso de proporcionar documentación para una determinación de ingresos, pero la documentación no está completa y no se ha realizado una determinación de ingresos en el momento en que cambian los límites, entonces se lo calificará según los nuevos límites del HUD.

Los ingresos se utilizan para clasificar a los grupos familiares como LMI o no LMI según los límites de ingresos publicados por el HUD. También se utilizan para determinar en qué etapa del programa califica el solicitante.

Los ingresos se basarán en los ingresos de los miembros del hogar. Se consideran miembros del hogar a las siguientes personas:

- Todos los integrantes adultos del grupo familiar que viven en la unidad, excepto asistentes que viven en el hogar y adultos de crianza.
- Todos los niños que viven en la unidad, excepto los niños de crianza; se incluye a los niños que están en proceso de adopción; se contabilizan los niños que ocupan la unidad al menos el cincuenta por ciento (50%) del tiempo con un acuerdo de

custodia compartida; se incluye a los niños que están en la escuela, pero viven en el hogar durante los recesos escolares.

- Los invitados u otras personas que se alojen en la unidad en forma temporal no se cuentan como miembros del hogar.

4 PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROPIETARIOS

4.1 Responsabilidades del DLG

El programa actuará como agente en nombre de los propietarios para brindar servicios de rehabilitación, estimación de costos, emisión de documentos de contratación, inspecciones y aprobaciones.

Además, en la fase de solicitud del propietario, el DLG será responsable de completar el cálculo de la duplicación de beneficios con base en la documentación recopilada por su contratista y de verificar la adjudicación para cada propietario según el cálculo de DOB. El propietario puede apelar la decisión. Puede encontrar más información sobre el proceso de DOB en la Sección del DOB.

4.2 Elegibilidad del propietario

Admisión de solicitudes de propietarios

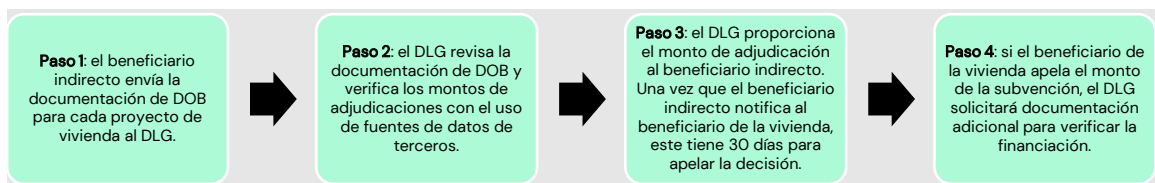
El contratista del DLG desarrollará una aplicación con los siguientes elementos.

- Nombre, dirección, número de teléfono
- Composición del grupo familiar
- Raza, etnia y estado de discapacidad
- Fuente y monto de los ingresos de todos los miembros del hogar
 - Declaración de impuestos más reciente (preferible)
 - Formulario W-2 más reciente
 - 5 meses consecutivos de comprobantes de pago
 - Estados de cuenta de desempleo
 - Confirmaciones de pensión/anualidad
 - Carta/Estado de cuenta del Seguro Social
 - Carta de beneficios del Departamento de Asuntos de Veteranos
- Descripción de activos
 - Tiempo de propiedad
 - Titulares de hipotecas o gravámenes
 - Cobertura de seguro
 - Tipos de servicios públicos y costos mensuales
- Lista de daños a la propiedad y mejoras necesarias
- Formularios de Duplicación de Beneficios completos (Manual del beneficiario indirecto - Capítulo 10 - Duplicación de beneficios):

- 10-04: *Formulario de DOB para la Rehabilitación y Reconstrucción de Viviendas Ocupadas por el Propietario*
- 10-08: *Certificación notarial de DOB*
- 10-1: *Acuerdo de subrogación*
- Información del seguro que incluye:
 - Información de contacto del proveedor de seguros;
 - Información de cobertura de la póliza e identificación; e
 - Información de reclamaciones y montos recibidos y aprobados para todas las fuentes potencialmente duplicadas.

4.3 Duplicación de beneficios

El Programa es responsable de recopilar toda la documentación necesaria para evaluar la duplicación de beneficios (duplication of benefits, DOB) que será verificada por el DLG.



Los propietarios deben informar toda la asistencia que han recibido o que está disponible para reparar o reconstruir sus viviendas de fuentes de terceros, como seguros contra inundaciones y de propietarios, Aumento del costo de cumplimiento (Increased Cost of Compliance, ICC), asistencia de la Agencia Federal para Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA), préstamos de la Administración de Pequeñas Empresas (Small Business Administration, SBA) y cualquier asistencia de otras fuentes gubernamentales o privadas sin fines de lucro. Deberá considerarse cualquier fondo recibido de estas fuentes para reparar o reconstruir la vivienda dañada al momento de determinar el monto de la subvención. Los fondos recibidos de estas fuentes para otros fines, tales como vivienda temporal y reemplazo de contenidos del hogar, no se consideran una DOB. Los fondos personales o hipotecas privadas utilizados para reparar la vivienda dañada no se consideran en el cálculo de DOB.

Se deben utilizar los formularios de Duplicación de Beneficios que se encuentran en el manual del beneficiario indirecto o su equivalente.

4.4 Inspección del sitio y revisión ambiental

El contratista del DLG realizará o coordinará las inspecciones del sitio. Se realizarán inspecciones de evaluación en los sitios que se determinen preliminarmente como elegibles para confirmar las condiciones existentes, tomar decisiones finales de elegibilidad, establecer la viabilidad y el alcance del proyecto, confirmar las condiciones de daños sustanciales e identificar cualquier problema ambiental. Estas inspecciones son la inspección del sitio (Site Inspection, SI) y la revisión ambiental correspondiente. La revisión ambiental se realizará una vez que se determine que el sitio es elegible. El proyecto también puede estar sujeto a una Inspección de pintura a base de plomo

(Lead-Based Paint, LBP) o una Inspección de materiales que contienen asbesto (Asbestos Containing Materials, ACM).

La inspección del sitio (SI) será realizada por un representante calificado del Programa para determinar el tipo y el costo del trabajo necesario para que la propiedad cumpla con el código y las regulaciones aplicables. Se elaborará un alcance del trabajo y una estimación de costos por escrito.

El informe de inspección debe incluir una evaluación y estimaciones de costos de los trabajos realizados *antes* de la SI, así como de las necesidades de reparación/rehabilitación, la evaluación de los riesgos de pintura con plomo, asbesto y moho, y las revisiones ambientales del programa realizadas en la propiedad. La inspección y el trabajo relacionado pueden llevarse a cabo en varias visitas al sitio.

Esas tareas comprenden lo siguiente:

- (1) Inspección y revaloración del trabajo para determinar el alcance del trabajo restante de acuerdo con los protocolos de inspección y las especificaciones del programa. Esto dará como resultado una determinación de viabilidad de la reconstrucción, rehabilitación o elevación.
- (2) Trabajo en el lugar (Work in Place, WIP) completado por el solicitante para su uso en el análisis de duplicación de beneficios. El inspector que realice la visita al sitio determinará el alcance y la calidad de cualquier reparación completada que sea elegible. Para verificar el trabajo en el lugar, los propietarios deberán proporcionar copias de facturas, contratos o recibos.
- (3) Se requieren inspectores de plomo o evaluadores de riesgo autorizados para realizar evaluaciones de peligros relacionados con el plomo.
- (4) El DLG realizará una revisión ambiental.

5 Revisión ambiental

El Programa está financiado con fondos CDBG-DR del HUD y debe cumplir con la Ley Nacional de Política Ambiental (National Environmental Policy Act, NEPA). El proceso de la NEPA consiste en una evaluación de los efectos ambientales de una acción propuesta por el gobierno federal y sus alternativas.

5.1 Reseñas escalonadas

El Programa usará un proceso de revisión escalonado para garantizar el cumplimiento de la NEPA. Con un enfoque escalonado, la “medida” se evalúa en varias etapas del proceso de desarrollo mientras hay más información disponible para la evaluación o revisión ambiental. Este enfoque es coherente y se detalla en los “Procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen responsabilidades ambientales del HUD”, Título 24 del CFR 58, en forma específica Título 24 del CFR 58.15 (niveles) y Título 24 del CFR 58.32 (agrupamiento de proyectos).

Como primer paso, o nivel de revisión de Categoría I, el Programa completará una evaluación ambiental para los condados MID identificados por el HUD y el estado para determinar si una

acción federal tendría un efecto significativo en el medio ambiente. Si la respuesta es negativa, la agencia emite una Declaración de impacto no significativo (Finding of No Significant Impact, FONSI). La FONSI puede incluir medidas de mitigación que se requieran para reducir los impactos ambientales a un nivel no significativo.

A medida que se identifiquen unidades y sitios individuales para rehabilitación o reconstrucción, el contratista del DLG completará o coordinará una revisión ambiental de Categoría 2 con la revisión del DLG para cada propiedad que se evalúe conforme al Programa. En las revisiones de Categoría 2 se identificarán sitios con problemas ambientales específicos que requieran una visita al sitio o una consulta adicional a un organismo y se documentarán en un Registro de revisión ambiental (Environmental Review Record, ERR). El Programa garantizará que las revisiones de Categoría 2 satisfagan los requisitos de la NEPA y las regulaciones de implementación de la NEPA del HUD (Título 24 del CFR, 58).

Además, las revisiones evaluarán el cumplimiento de todas las demás leyes, reglamentos y órdenes ejecutivas (Executive Orders, EO) ambientales federales aplicables, tales como la Ley Nacional de Preservación Histórica (National Historic Preservation Act), la EO 11988, gestión de zonas de inundación, EO 11990, protección de los humedales, y EO 12898, justicia ambiental. En la revisión ambiental se puede identificar la necesidad de incorporar medidas de mitigación ambiental en el alcance del trabajo para la medida propuesta o de rediseñarla para evitar ciertos impactos ambientales.

5.2 Período de apagón o suspensión del trabajo

El “período de apagón” o “suspensión del trabajo” se refiere al período que transcurre desde la fecha de solicitud hasta la finalización de la revisión ambiental, durante el cual no debe realizarse ningún trabajo relacionado con la vivienda

No se puede comenzar ningún trabajo de reconstrucción, rehabilitación, elevación o mitigación, ni reembolso, hasta que se hayan completado las revisiones ambientales de Categoría 1 y se haya recibido la Autorización para usar los fondos de subvención (Authorization to Use Grant Funds, AUGF), y se haya completado y aprobado el ERR de Categoría 2 para la propiedad en cuestión. El trabajo realizado durante este período puede no ser elegible para reembolso o puede resultar en que el proyecto no sea elegible para proceder dentro del Programa.

El DLG puede considerar una excepción al “requisito de suspensión del trabajo” en caso de que un propietario haya firmado un contrato con un contratista antes de presentar la solicitud al Programa. En tales casos, ni el propietario ni el contratista podrán celebrar nuevos contratos, contratar trabajadores adicionales, ejecutar órdenes de cambio a contratos existentes ni adquirir materiales después de presentar la solicitud al Programa y antes de completar la revisión ambiental.

El incumplimiento del “requisito de detención de trabajo” o de las excepciones elegibles al “requisito de detención de trabajo” puede resultar en la pérdida de elegibilidad para recibir financiamiento parcial o total del Programa.

Las actividades de construcción deben realizarse de una manera que cumpla a pleno todos los requisitos identificados en la revisión de Categoría 2.

5.3 Pintura a base de plomo

Todas las unidades en un proyecto asistido con fondos CDBG-DR deben cumplir con la parte 35 del Título 24 del CFR, que implementa el Título X de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development Act, HCDA) de 1992, también conocida como la Norma de Vivienda Segura con Plomo (Lead Safe Housing Rule, LSHR). Este reglamento, vigente desde el 15 de septiembre de 2000, y la subparte J se aplican a los proyectos de rehabilitación. La aplicabilidad de los requisitos de la subparte J depende del nivel de asistencia proporcionada para un proyecto. Los niveles de asistencia y los requisitos vigentes son:

- <\$5,000. Se deben realizar pruebas de pintura en las superficies que se van a manipular. Las pruebas de pintura debe realizarlas un inspector de pintura certificado o un evaluador de riesgos.
- \$5,000-\$25,000. Se debe realizar una evaluación de riesgos de toda la unidad. Un evaluador de riesgos certificado debe realizar una evaluación de riesgos.
- >\$25,000. Se debe realizar una evaluación de riesgos de toda la unidad. Un evaluador de riesgos certificado debe realizar una evaluación de riesgos.

El contratista del DLG proporcionará al propietario el folleto de la EPA titulado: *Proteja a su familia del plomo en su propiedad* (Manual del beneficiario indirecto, Capítulo 2, Medio ambiente: *Formulario 2-19*).

Si la evaluación de riesgos identifica la presencia de pintura a base de plomo o riesgos asociados al plomo, el Programa deberá verificar que la remediación de los riesgos de plomo se haya incluido adecuadamente en el alcance de trabajo para la propiedad. El propietario y los inquilinos que residan en la propiedad deberán recibir un *Aviso de evaluación de riesgos por plomo* (Manual del beneficiario indirecto, Capítulo 2, Medio Ambiente: *Formulario 2-25*) o un *Aviso de presunción* (Manual del beneficiario indirecto, Capítulo 2, Medio Ambiente: *Formulario 2-26*) sobre la presencia y ubicación de riesgos de pintura a base de plomo dentro de los quince (15) días posteriores a la evaluación.

Si se encuentra plomo en una vivienda y hay rotación de inquilinos, se deberá informar a los inquilinos posteriores sobre la presencia de plomo en la vivienda. El DLG podrá optar por presuponer la presencia de plomo en la vivienda en lugar de realizar pruebas de pintura o evaluaciones de riesgos. Luego, el alcance del trabajo posterior deberá abordar todas las superficies pintadas y se deberá entregar el “Aviso de presunción” al propietario y al inquilino dentro de los 15 días posteriores a la inspección inicial.

Los contratistas que realicen trabajos en estructuras construidas antes de 1978 o en propiedades con riesgos de pintura con plomo, deben proporcionar documentación de certificación actual RRP de la EPA como lo requiere Título 40 del CFR parte 745 subparte E. También deberán presentar documentación que demuestre que están calificados para realizar trabajos con plomo, tales como: prueba de que asistieron a una sesión de capacitación sobre prácticas laborales seguras (para empleos que involucran prácticas laborales seguras) y copias de la certificación de Kentucky para supervisor y trabajadores de reducción (para trabajos que involucran reducción). Los contratistas que no puedan proporcionar esta documentación no serán elegibles para realizar el trabajo financiado por este programa.

Todas las empresas que realicen, ofrezcan o afirmen realizar renovaciones, reparaciones o rehabilitación o compensación de propiedades dañadas construidas antes del 1 de enero de 1978, deben cumplir con las normas de renovación, reparación y pintura de la EPA y las normas de educación previa a la renovación sobre plomo de la EPA. Esto significa que todos los contratistas

generales que realicen rehabilitaciones en propiedades del programa que sean viviendas construidas antes de 1978 deben ser una empresa certificada por la EPA.

Puede encontrar más información sobre el Programa ambiental sobre el plomo del Estado de Kentucky en el sitio web del Gabinete de Salud y Servicios Familiares (Health Department and Family Service): [Programa ambiental sobre el plomo - Gabinete de Salud y Servicios Familiares](http://www.chfs.ky.gov/agencias/dph/dphps/psb/Pages/lead.aspx) (www.chfs.ky.gov/agencias/dph/dphps/psb/Pages/lead.aspx). El Programa supervisará el proceso de eliminación de plomo y elaborará un informe de autorización provisional según sea necesario o requerido. Al finalizar la eliminación, el contratista o el solicitante de eliminación se coordinará con el DLG para programar un examen de aprobación de plomo.

Se debe proporcionar una copia del informe final de liberación de peligro de plomo a cualquier inquilino que resida en unidades asistidas por el programa dentro de los quince (15) días.

Durante el proceso de eliminación, no se debe realizar ningún trabajo de rehabilitación dentro del área para la cual se solicita la autorización, ni se debe ingresar a ella, hasta que se realice la inspección de autorización y se la obtenga.

5.4 Materiales que contienen asbesto

Toda construcción, demolición y rehabilitación que se realice en su totalidad o en parte con fondos CDBG-DR debe cumplir con los requisitos estatales y federales de eliminación de asbesto. Es responsabilidad del cesionario, los desarrolladores, los propietarios y los contratistas conocer y cumplir con los requisitos locales, estatales y federales relacionados con el asbesto. El manejo de materiales que contienen asbesto está regulado por la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) según las Normas nacionales de emisiones para contaminantes atmosféricos peligrosos (National Emissions Standards for Hazardous Air Pollutants, NESHAP), Título 40 del CFR parte 61, y por la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (Occupational Safety and Health Administration, OSHA) según la regulación delineada en el Título 29 del CFR 1926.1101.

5.5 Evaluación y remediación de moho

Proyectos de demolición o reconstrucción: en los proyectos de reconstrucción no se realizan evaluaciones ni pruebas de moho en la estructura existente.

Proyectos de rehabilitación: todos los proyectos de rehabilitación o reparación requieren una evaluación visual para detectar la presencia de moho por parte del evaluador de daños. Si la inspección visual revela la presencia de moho, no será necesario realizar pruebas adicionales, a menos que el evaluador de daños las recomiende.

5.5.1 Remediación de moho

Actualmente, no existen estándares que establezcan niveles aceptables de esporas de moho en el aire interior o en las superficies. En todos los proyectos, se deben eliminar las fuentes de humedad identificadas antes de realizar cualquier remediación adicional. La deshumidificación posterior a la remediación puede ser necesaria para secar completamente los materiales estructurales restantes antes de continuar con la construcción. En los casos donde esto ocurre, el evaluador de daños puede incorporarlo en la inspección del sitio y el costo estimado de

reparación (estimated cost of repair, ECR). Si se incorpora, se requerirá que un contratista general remedie el moho cuando se identifique en el momento de la inspección inicial o durante el recorrido del contratista general o la construcción y los materiales que albergan moho se limpiarán o reemplazarán.

5.5.2 Requisitos de construcción ecológica

El Estándar de construcción ecológica y resiliente (Green and Resilient Building Standard) requiere que la construcción asistida con fondos CDBG-DR complete el Estándar de construcción ecológica CPD del HUD o cumpla con un estándar reconocido por la industria que haya obtenido la certificación. Estas normas varían para diferentes tipos de rehabilitación y reconstrucción. A continuación, se presentan definiciones y descripciones de los requisitos.

5.6 Para rehabilitación de propiedades con daño sustancial y reconstrucción:

El programa debe elegir un estándar reconocido por la industria que haya obtenido la certificación. Puede encontrar una lista de estándares de construcción ecológica que cumplen los requisitos en el Capítulo 11 del Manual del beneficiario indirecto, Requisitos de construcción ecológica.

5.6.1 Definiciones:

- *Reconstrucción:* demolición de una unidad de vivienda y reconstrucción en el mismo lote de manera sustancialmente similar.
- *Rehabilitación de propiedades sustancialmente dañadas:* actividades de rehabilitación de edificios residenciales sustancialmente dañados, incluidas modificaciones a elementos estructurales como sistemas de pisos, columnas o paredes interiores o exteriores de carga.

5.6.2 Cumplimiento:

La norma seleccionada y cualquier documentación adicional relativa a su cumplimiento deberán incluirse dentro del expediente del proyecto. El contratista del DLG deberá contratar a un revisor o inspector que:

- Revise los planos y las especificaciones del proyecto propuesto para garantizar que el enfoque esté alineado con las normas seleccionadas;
- Realice inspecciones durante todo el proceso de construcción para garantizar que el proyecto cumpla con las normas seleccionadas y;
- Proporcione una certificación final al concluir la construcción para confirmar que se cumplieron las normas.

El revisor o inspector deberá utilizar la documentación de la lista de verificación de cumplimiento de la norma seleccionada al revisar el expediente en cada punto predeterminado.

5.7 Para la rehabilitación no sustancial

Rehabilitación de unidades con daños no sustanciales. El programa debe seguir las pautas especificadas en la Lista de verificación de modernización de edificios ecológicos del CPD del HUD (Manual del beneficiario indirecto - Capítulo 11 – Requisitos de construcción ecológica: Formulario 11-2). El Programa debe aplicar estas pautas en la medida que correspondan al trabajo de rehabilitación realizado. Un ejemplo de esto sería el uso de productos resistentes al moho al reemplazar superficies como paneles de yeso. Los productos y electrodomésticos reemplazados como parte del trabajo de rehabilitación deben tener etiquetas de ENERGY Star, Water Sense o ser productos o electrodomésticos designados por el Programa Federal de Gestión de Energía (Federal Energy Management Program, FEMP).

6 Determinación y adjudicación de subvenciones a los beneficiarios

6.1 Estimación de costos

Cada vivienda rehabilitada o reconstruida es elegible para una adjudicación máxima de \$200,000 por propiedad en forma de subvención para costos inferiores a \$50,000 y un préstamo condonable para costos superiores a \$50,000. El DLG considerará excepciones a los montos máximos de adjudicación cuando sea necesario y en cumplimiento de las regulaciones federales. El contratista del DLG deberá desarrollar un alcance de trabajo que incluya una estimación para la reparación, el reemplazo o la mitigación de la estructura de la vivienda para cumplir con los requisitos del programa.

6.1.1 Costos no elegibles

Los costos que están fuera del alcance de trabajo del CDBG-DR no son elegibles para el programa. Cualquier mejora en los materiales o el alcance del trabajo deberá pagarla de su bolsillo el propietario y directamente al contratista. Los fondos CDBG-DR no se emitirán hasta que se hayan pagado todos los gastos no elegibles. Los puntos y actividades no elegibles incluyen, entre otros, los siguientes:

- Pagos de ingresos, que se definen como subvenciones a una persona o familia que se utilizan para proporcionar niveles básicos de alimentación, alojamiento (es decir, pago de alquiler, hipoteca o servicios públicos) o ropa;
- Elementos de lujo o no estándar, como piscinas, jacuzzis, electrodomésticos de alta gama, aires acondicionados de ventana, lavadoras y secadoras, etc.; y
- Es posible que no se pague el tiempo de trabajo por aporte de mano de obra a los receptores de asistencia de rehabilitación.

6.2 Accesibilidad

La asistencia para mejoras de accesibilidad a propietarios de viviendas o miembros del hogar discapacitados debe brindarse a pedido del propietario, el interesado o un miembro de la familia o su representante legal. Se requiere evaluar para su reemplazo cualquier característica de accesibilidad que estuviera presente en la casa de una persona discapacitada y que las aguas de la inundación hayan destruido o dañado. Los artículos especializados de accesibilidad que pueden incluirse en el alcance de trabajo o diseño incluyen, entre otros, los siguientes:

- Rampas
- Ascensores
- Cabinas de ducha adaptadas para personas en silla de ruedas

Estos componentes y costos adicionales pueden incluirse con la documentación o evidencia adecuada para respaldar la necesidad del solicitante. Para realizar la evaluación de la razonabilidad de los costos puede utilizarse una plataforma de estimación o las respuestas a ofertas.

6.3 Mejoras

Se desaconseja a los propietarios de viviendas mejorar materiales, electrodomésticos y acabados. Sin embargo, si el propietario decidiera modificar o desviarse de los diseños o el alcance del trabajo, deberá utilizar sus propios fondos personales para hacerlo. El programa no asignará fondos para el pago de ninguna mejora.

El monto que desembolsará el programa, independientemente del mayor nivel de acabado o complejidad de la mano de obra, será solo el monto elegible del programa para el elemento correspondiente. Por ejemplo, si el solicitante indica al contratista que instale encimeras de mármol, el programa solo financiará el monto equivalente al de una encimera laminada. El solicitante tendrá la absoluta responsabilidad financiera del monto neto de la mejora.

Si un propietario decide desviarse o modificar el diseño o el alcance de los elementos de trabajo, las modificaciones solo se permitirán en los que tengan un impacto mínimo en la huella del edificio y no violen el plano de planta o la envoltura del edificio, como pisos, molduras, azulejos de pared, ventanas, puertas, gabinetes, herrajes, encimeras, pintura, artefactos de plomería e iluminación, duchas construidas en el lugar, tejas de techo, clasificación SEER de HVAC y electrodomésticos.

Además, si se retrasa la entrega o instalación de un artículo, es posible que se le solicite al propietario que seleccione una alternativa fácilmente disponible y de costo comparable. Los retrasos en la entrega o instalación de los artículos pueden provocar la inelegibilidad del proyecto y la recuperación de los fondos del programa gastados.

6.4 Solo rehabilitación

El costo estimado de reparación (ECR) es el punto de partida para calcular la adjudicación por rehabilitación o reparación del solicitante, que incluye el monto bruto de las posibles reparaciones elegibles necesarias para completar la rehabilitación de la vivienda. A este monto se le resta luego cualquier financiación que se determine que constituye una duplicación de beneficios.

6.5 Adjudicaciones para reconstrucción

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

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

Los presupuestos de reconstrucción son el único tipo de estimación que se realiza cuando no es seguro entrar a una casa o cuando se la ha demolido en forma total o parcial.

Todos los proyectos de reconstrucción deben cumplir con el Código Residencial de Kentucky. Para la reconstrucción, el DLG requiere el uso de las Especificaciones para viviendas nuevas de la Corporación de Vivienda de Kentucky (Kentucky Housing Corporation, KHC) (que incorporan Estándares mínimos de diseño y Estándares de diseño universal, si corresponden). Estas especificaciones están disponibles en el sitio web de KHC, [Inspecciones y Cumplimiento - Diseño y Construcción](http://www.kyhousing.org/Partners/Inspections-and-Compliance/Pages/Design-and-Construction.aspx) (www.kyhousing.org/Partners/Inspections-and-Compliance/Pages/Design-and-Construction.aspx). Las estimaciones de costos se establecerán en función del cumplimiento de los estándares mencionados antes y se usarán como base para determinar el monto que el propietario puede recibir para la reconstrucción de la vivienda. Tenga en cuenta que este no es el mismo costo que el solicitante tendría si tuviera que reconstruir su casa actual con los acabados existentes. Son los costos permitidos establecidos para reconstruir la vivienda que cumplirán con los estándares del HUD y los límites de razonabilidad de costos. Esto puede dar como resultado una casa de menor superficie o acabados de peor calidad que la que tenía el solicitante antes de la tormenta.

Los diseños y estimaciones de reconstrucción se basan en la cantidad de dormitorios y el área total elegible identificada en la estimación de reparación o mediante el uso de otros datos que arrojen la superficie elegible más precisa de la estructura original.

En el diseño debería considerarse la cantidad de dormitorios de la estructura original junto con la distribución del lote a fin de presentar al solicitante una casa que cumpla con los requisitos del sitio y de la Categoría II. El programa no compensará un aumento en la cantidad de habitaciones disponibles para el propietario ni un aumento en la cantidad de unidades en el lote.

La estructura de reemplazo está diseñada para no exceder la superficie general de la estructura original.

Se podrán permitir desviaciones del diseño original (como el agregado de otra habitación) por razones de seguridad, ocupación, zonificación, etc. Sin embargo, tenga en cuenta que agregar habitaciones puede constituir una nueva construcción. Si se prevé una reconstrucción, póngase en contacto con el DLG para realizar preguntas específicas. La reconstrucción de estructuras residenciales también permitiría reemplazar una unidad existente de vivienda prefabricada de baja calidad por una unidad nueva o estándar de vivienda prefabricada, o una estructura de “almazón de madera” si la vivienda prefabricada no está permitida según la zonificación existente.

6.6 Unidades de vivienda prefabricadas

La viabilidad predeterminada para todos los proyectos de MHU debe ser la sustitución en el sitio actual (en lugar de la rehabilitación o la reubicación a un sitio alternativo), a menos que un proceso diferente sea más rentable o necesario. Si la unidad estaba ubicada en un SFHA, la unidad de reemplazo también debe ser elevada.

La reconstrucción de una MHU consistirá en el retiro y eliminación de la existente y el reemplazo de la anterior por una nueva o usada que cumpla con los estándares del programa en cuanto a calidad, eficiencia energética y facilidad de servicio.

Es necesario realizar una determinación del daño basada en el programa en cada proyecto de MHU. Esta determinación es la base para clasificar una MHU como dañada en forma sustancial o no sustancial.

Se reemplazarán todas las unidades con más de veinte años de antigüedad. El reemplazo de las unidades con menos de veinte años se determinará según sea el caso.

Todas las nuevas MHU de reemplazo deben construirse conforme a los Estándares de construcción y seguridad de casas prefabricadas (Código del HUD) y exhibir una etiqueta roja de certificación en el exterior de cada sección transportable. Las casas prefabricadas se construyen en el entorno controlado de una planta de fabricación y se transportan en una o más secciones sobre un chasis permanente. Además, los electrodomésticos de la unidad deben cumplir con los requisitos de Energy Star.

Si se determina que el reemplazo de una MHU está prohibido, entonces la viabilidad se clasificará como rehabilitación, o el propietario puede elegir reubicarse a un área de bajo riesgo. Se requeriría una nueva Evaluación ambiental de Categoría II para la parcela alternativa.

Para las reconstrucciones, la nueva unidad de reemplazo se instalará de acuerdo con la altura de instalación estándar de cuatro (4) a seis (6) pies, a menos que esté en una zona de inundación donde pueda requerirse una elevación adicional. Para cualquier unidad que necesite una elevación superior a seis (6) pies se requerirán cimientos más tradicionales (es decir, un sistema de base de unidad de mampostería de hormigón o pilotes). La viabilidad de la reconstrucción requerirá una eliminación adecuada evidenciada por un Manifiesto de eliminación de asbesto.

La rehabilitación se realizará conforme a los estándares del Estándar mínimo de diseño para la [rehabilitación](#) de la Corporación de Vivienda de Kentucky, según corresponda.

6.6.1 Costo del proyecto:

- El costo del reemplazo se determina según el precio de una unidad de tamaño comparable con el mismo número de habitaciones en la unidad dañada.
- El costo de las rehabilitaciones se desarrollará mediante estándares de construcción de programas y precios estandarizados.
- El precio de un bloque de estacionamiento no es un costo admisible, ya que se considera una mejora del terreno no imputable a la propia MHU.

La adjudicación de la subvención deberá limitarse al menor monto entre el precio estandarizado o el subtotal de las facturas presentadas por el solicitante.

6.7 Requisitos de elevación

De conformidad con el Aviso del Registro Federal del HUD que regula este programa, los requisitos de elevación se aplican a toda nueva construcción, reparación de daños sustanciales o una mejora sustancial de estructuras ubicadas en un área delimitada como zona de riesgo de inundación o equivalente en la fuente de datos de FEMA identificada en el Título 24 del CFR, Sección 55.2(b)(1). Todas las estructuras, definidas en el Título 44 del CFR, Sección 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en el terreno inundable de 100 años que reciben asistencia para nueva construcción, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, como se define en el Título 24 CFR, Sección 55.2(b)(10), deben elevarse con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima de la elevación del terreno inundable anual del 1% (la elevación de inundación base, o BFE). Las estructuras residenciales sin unidades de vivienda ni residentes por debajo de dos pies por encima del terreno inundable anual del 1%, deben elevarse o ser resistentes a las inundaciones de acuerdo con los estándares de resistencia a inundaciones de FEMA en el Título 44 del CFR, Sección 60.3(c)(3)(ii) o norma sucesora, hasta al menos dos (2) pies por encima de la BFE.

Las definiciones de “daño sustancial” y mejora sustancial se describen en el Título 44 del CFR, Sección 59.1 como se transcribe a continuación:

- “Daño sustancial” significa daño de cualquier origen sufrido por una estructura cuyo costo de restauración a su condición anterior sería igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de producirse el daño”.
- “Mejora sustancial” significa cualquier reconstrucción, rehabilitación, agregado u otra mejora a una estructura, cuyo costo total sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes del inicio de la construcción de la mejora.

Las propiedades ubicadas dentro del terreno inundable de 100 años con daño sustancial, recibirán mejoras sustanciales, o cumplen con el umbral de reconstrucción del programa y aún no están elevadas 2 pies por encima del nivel de inundación base (base flood elevation, BFE) o 2 pies por encima de una marca de agua alta interior.

Las propiedades que deben elevarse por ordenanza local o por los funcionarios encargados de hacer cumplir el código local dentro y fuera del terreno inundable de 100 años. Como mínimo, las casas se elevarán a 2 pies por encima del BFE según lo requiera el HUD o al menos 2 pies por encima de las marcas de agua interiores documentadas medidas por el tasador, cualquiera que sea el nivel de agua documentado que sea más alto y razonable. El programa no puede elevar estructuras que estén ubicadas en terrenos arrendados a menos que se obtenga el permiso del propietario.

Elevación opcional

Si los fondos del programa lo permiten, se podrá ofrecer asistencia sobre la elevación a otros participantes del programa que estén interesados en elevar su propiedad. Estas situaciones deberán revisarse según sea el caso.

Se ofrece una reconstrucción elevada cuando una propiedad ha sufrido daño sustancial, se la mejorará sustancialmente, o si la propiedad cumple con el umbral de reconstrucción, según lo determine el contratista del DLG. El contratista del DLG, mediante los departamentos de aplicación del código local, permisos y planificación o manejo de terrenos inundables, puede hacer

determinaciones sobre daño sustancial y reparación sustancial. La definición de daño sustancial y mejoras sustanciales se establecen en el Título 44 del CFR, 59.1.

Si se considera que un propietario es elegible para recibir asistencia de elevación, deberá reconstruir y elevar su vivienda para participar en el programa, y su compromiso de elevarla será una condición para recibir cualquier otra subvención del programa.

El costo de elevación se incluirá como parte del costo general de rehabilitación o reemplazo de una propiedad. Los costos pueden variar según la ubicación, el tamaño de la unidad y la altura a la que se debe elevar la propiedad.

El límite de la adjudicación incluye costos de preconstrucción, diseño e ingeniería, permisos y otros costos requeridos no relacionados con la construcción.

6.8 Aviso de adjudicación

Una vez que se haya calculado la adjudicación a un propietario, el contratista del DLG deberá notificársela por escrito.

Se puede encontrar un ejemplo de carta de adjudicación en el manual del beneficiario indirecto, Capítulo 10: Duplicación de beneficios, como formulario 10-10. Esta carta puede personalizarse para proyectos de vivienda.

El propietario entonces tiene las opciones de:

- Aceptar la adjudicación;
- Pedir una consulta para mayor explicación;
- Apelarla; o
- Rechazarla.

Si el propietario decide apelar el cálculo de la adjudicación, debe presentar una apelación por escrito y debería incluir documentación como documentos detallados de seguro, contratos o recibos para respaldarla.

6.9 Acuerdo de subvención para propietarios

Todos los beneficiarios propietarios deben firmar un acuerdo de subvención para cumplir con los requisitos del programa. Los propietarios deben revelar todos los dueños al momento de solicitar fondos.

En el Acuerdo de subvención se requiere que el propietario certifique que entiende y acepta todos sus términos, incluidas las siguientes disposiciones:

- Cálculo de la adjudicación, que explica cómo se manejaron otros recursos determinados como DOB y cómo se calculó la subvención.
- Confirmar que eran dueños de la propiedad al momento del evento que califica y que aún lo son; además, no han recibido avisos de incumplimiento o embargo relacionados con impuestos, hipoteca o título.
- Confirmar que ocupan la propiedad como su residencia primaria.
- Si la casa está ubicada dentro de un área de riesgo especial de inundación (Special Flood Hazard Area, SFHA), se agregarán requisitos de seguro, que informan al propietario sobre el

requisito de obtener y mantener un seguro contra múltiples riesgos o inundaciones y transmitir esa obligación a los propietarios posteriores.

- Aceptar los requisitos de subrogación detallados en el Capítulo 10 del Manual del beneficiario indirecto.
- Si la casa está ubicada dentro de un área de riesgo especial de inundación (SFHA), se agregará una restricción de escritura especial que requiere que todos los propietarios mantengan un seguro contra inundaciones de FEMA durante la vida de la propiedad.
- Declaración de convenios y restricciones para garantizar la integridad del proyecto y que este cumpla un objetivo nacional.
- Ejecutar otros documentos de programa según sea necesario.
- Analizar los términos en los que el contratista del DLG actúa como agente del propietario durante la construcción.

El programa, el HUD u otras entidades podrán investigar toda la información autocertificada en una fecha posterior. Los propietarios tienen la obligación de cumplir con cualquier solicitud del programa para verificar la documentación que respalda una autocertificación, incluso después de que se hayan otorgado las adjudicaciones y se haya cerrado el expediente.

De acuerdo con la Ley Stafford, los propietarios que recibieron asistencia para la recuperación ante desastres después del 14 de septiembre de 1994 deben obtener y mantener una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y necesaria. El contratista del DLG debe verificar antes de ejecutar una adjudicación de subvención que cualquier propietario que haya recibido asistencia previa para recuperación de desastres haya mantenido un seguro contra inundaciones. Los propietarios cuya propiedad se ubique dentro del área especial de riesgo de inundación deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones en su propiedad si antes recibieron asistencia federal por desastre. No tener un seguro contra inundaciones en la propiedad dará como resultado que se la descalifique para recibir cualquier asistencia federal de recuperación ante desastres en el futuro.

Si el beneficiario propietario tiene un poder notarial (power of attorney, POA), los documentos originales del poder notarial deben proporcionarse al programa en persona o por correo certificado.

6.10 Desembolso de fondos

Una vez que se hayan ejecutado por completo todos los acuerdos y contratos requeridos para el programa, sus desembolsos para trabajos de rehabilitación y reparación deberán realizarse directamente al contratista. Los pagos deberían realizarse en los intervalos indicados a medida que se completa e inspecciona la construcción del proyecto del propietario. El DLG se reserva el derecho de contratar a un tercero para evaluar la finalización de la construcción antes de que se liberen los pagos.

6.11 Acuerdo de gravamen

Se otorgarán adjudicaciones superiores a \$50,000 a los propietarios en forma de préstamo condonable. Un préstamo condonable se parece a una subvención en el sentido de que si el propietario actual conserva la propiedad durante un período determinado (por lo general un mínimo de cinco años), no se requiere retribución alguna. Se instituye mediante el uso de un acuerdo de gravamen. Cada año que el propietario conserva su condición y reside en la vivienda, se le

condona un determinado porcentaje del monto del préstamo como si fuera una subvención. Si el propietario continúa como propietario-ocupante de la vivienda hasta que expire el plazo del pagaré, no paga nada y no tiene condiciones sobre la disposición de la propiedad. Si la propiedad se vende, se desocupa o se cambia su uso antes del vencimiento de la nota, el propietario debe al cesionario el saldo restante en el pagaré.

El acuerdo de gravamen es un pagaré o promesa escrita del propietario de cumplir con todos los compromisos asumidos y en él se estipula cuándo y cómo se deben cumplir todos los términos del préstamo. Los acuerdos de gravamen deben registrarse en la oficina del secretario del condado.

Los propietarios deben firmar una certificación de que la propiedad es y seguirá siendo su residencia principal durante cinco años después de la finalización de la rehabilitación o reconstrucción.

En el acuerdo de gravamen se debería estipular lo siguiente:

- Tasa de interés del cero por ciento
- Monto de fondos que se condonarán cada año
- Requisito de residencia de 5 años y plazo del préstamo

7 Construcción previa

7.1 Inspecciones

El contratista del DLG y el solicitante del programa deben revisar el alcance propuesto de los trabajos antes de la contratación y el inicio del proyecto para asegurarse de que todos los elementos aplicables estén incluidos en el alcance de los trabajos. Si falta algún alcance de trabajo que se determine que es necesario, se debe comunicar eso de inmediato al inspector, y se revisará el problema para garantizar que se incluyan todos los elementos del alcance incompletos o faltantes. Se proporciona un modelo de Certificado de inspección en el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto.

El DLG exigirá inspecciones sistemáticas y exhaustivas para cada proyecto asistido por el programa. El Programa contratará a un inspector de construcción o edificación experimentado para realizar inspecciones de calidad, asegurando que el trabajo realizado se complete según lo indicado. Las inspecciones deben realizarse con frecuencia y documentarse formalmente en los expedientes del proyecto. Se realizarán inspecciones periódicas provisionales del avance durante todo el período de ejecución. El DLG o los representantes de la agencia designada también pueden realizar inspecciones periódicas según sea necesario y según lo solicite el DLG.

Se realizan inspecciones para garantizar el cumplimiento de los estándares del contrato en cuanto a mano de obra y materiales, para detectar cualquier desviación no autorizada y para identificar los cambios necesarios en el trabajo del contrato en sus primeras etapas. Los informes de inspección provisionales deben ser preparados y firmados por el contratista del DLG, el inspector de rehabilitación, el contratista y el propietario. La inspección y aprobación de los trabajos terminados deben realizarse por el contratista del DLG antes de que el contratista solicite un pago parcial o final. Un modelo de certificado de inspección y solicitud de pago al contratista se proporciona en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos.

La aprobación del trabajo por parte del propietario también es necesario cuando se solicita un pago. Un modelo de Aviso de aceptación de trabajos se proporciona en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos. El Certificado de inspección debe conservarse en el expediente del propietario. El contratista del DLG realizará una inspección de seguimiento a los 60 días de la finalización del proyecto. En el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto se incluye un ejemplo de Certificación de inspección de seguimiento a 60 días.

Esta inspección identificará cualquier problema o inquietud con el trabajo. Si han ocurrido problemas, el contratista del DLG debe ayudar al propietario a obtener medidas correctivas de acuerdo con la garantía.

7.2 Grupo de contratistas

El DLG y su contratista solicitarán la cualificación de contratistas sin fines de lucro, contratistas generales y proveedores de casas prefabricadas (proveedores), creando así un grupo de proveedores calificados que realizarán trabajos de reconstrucción, reparación, reemplazo u obra, así como otras actividades relacionadas con la construcción, en nombre de los participantes. Los solicitantes elegibles elegirán entre el grupo de proveedores para completar el alcance de trabajo aprobado para su vivienda.

Los proveedores seleccionados deberán cumplir con los siguientes criterios:

- Contar con la licencia o registro correspondiente como contratista de construcción en el área de ejecución, según corresponda, y tener todas las pólizas de seguro requeridas;
- No figurar en las listas de inhabilitación del HUD o del estado, ni subcontratar a entidades que figuren en dichas listas;
- Cumplir con todas las regulaciones estatales y federales aplicables al HUD; y
- Proporcionar un plan de finalización del proyecto que detalle el trabajo y el plazo para su finalización.

Los propietarios no pueden actuar como su propio contratista general. El Programa supervisará este proceso de construcción y actuará como agente del propietario.

El contratista del DLG deberá realizar una inspección exhaustiva de la propiedad, como se describe en la sección de inspección del sitio, y luego completará el Formulario de descripción del trabajo y estimación de costos (6-18) o su equivalente, que se encuentra en el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto del CDBG-DR. Esto se le entregará al propietario para que lo utilice al solicitar contratistas que realicen el trabajo indicado.

El propietario, junto con el contratista del DLG, usará el informe de trabajo y la estimación de costos para solicitar tres cotizaciones de los contratistas de construcción del grupo de proveedores. Tras la selección de un contratista elegible que haya proporcionado una cotización para el alcance del trabajo, el contratista del DLG verificará que los costos sean necesarios y razonables en comparación con el costo estimado de las reparaciones. Si la cotización del contratista está fuera del costo estimado de las reparaciones, se tomarán medidas adicionales para justificar los costos; el propietario puede seleccionar un contratista diferente o pagará los costos que excedan los que se consideren necesarios y razonables. El contratista del DLG también se asegurará de contratar únicamente a subcontratistas elegibles para realizar el trabajo según el acuerdo.

7.3 Contrato de construcción

El contrato entre el propietario y el contratista debe incluir lo siguiente:

- Partes del acuerdo;
- Ubicación del proyecto;
- Alcance de los servicios;
- Compromisos financieros;
- Fechas de inicio y finalización;
- Cronograma de ejecución e hitos;
- Representantes del contrato (adjudicatario, contratista, subcontratista);
- Conflicto de intereses;
- Requisitos de informes;
- Cláusula de suspensión;
- Incorporación de los requisitos adjuntos;
- Cronograma de pagos y costo del contrato;
- Firmas; y
- Condiciones generales del CDBG-DR y cualquier otra condición general pertinente al contrato.

El contratista del DLG facilitará un acuerdo entre el propietario y el contratista que incluya los elementos mencionados y cualquier término y condición adicional según lo especificado en el Manual del beneficiario indirecto. El contratista debe identificar a los subcontratistas que se utilizarán durante la construcción y proporcionar su licencia e información de seguro que concuerde con los requisitos establecidos por el Departamento de Vivienda, Edificación y Construcción (Department of Housing, Building, and Construction) de Kentucky.

No se permiten los métodos de contratación basados en un costo más un porcentaje o en un porcentaje del costo de construcción.

7.4 Requisitos de bonos

Los bonos son instrumentos negociables requeridos por las leyes federal y estatal a los contratistas de construcción como una forma de seguro. Los bonos están disponibles para los contratistas de las compañías afianzadoras para protegerlos ante posibles situaciones.

No se exigen bonos como parte del programa de reconstrucción. Sin embargo, el DLG debe tener la seguridad de que el proyecto se completará.

7.5 Conferencia previa a la construcción

Antes del inicio de la construcción, el contratista de DLG llevará a cabo una conferencia previa a la construcción con el solicitante y los contratistas adjudicados con los contratos. En la reunión previa a la construcción, todas las partes revisarán los documentos finales del trabajo (especificaciones del proyecto), línea por línea, para asegurar una comprensión completa del trabajo a realizar. Se recomienda que el contratista tenga presentes a los subcontratistas necesarios. Si se requieren adiciones o eliminaciones elegibles conforme al programa, el solicitante podrá solicitar que el Programa revise y modifique el alcance del trabajo. Un ejemplo de lista de verificación previa a la construcción (6-20) se incluye en el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto.

Entre los temas adicionales que se abordarán en la reunión previa a la construcción se incluyen, entre otros:

- La programación y coordinación de la secuencia de trabajo (especialmente cuándo y dónde se realizarán actividades de reducción de riesgos por presencia de plomo o trabajos de rehabilitación que perturben superficies pintadas, conocidas o presumiblemente a base de plomo, o si el proyecto implica múltiples contratos que cubran varios componentes del proyecto completo).
- Reubicación temporal, acceso limitado a las áreas habitables y coordinación del horario del hogar con las actividades relacionadas con el trabajo en superficies pintadas con plomo, según corresponda (es decir, la transmisión de los detalles de las opciones de reubicación temporal ofrecidas por la comunidad, las responsabilidades, la programación y coordinación, el empaque y la mudanza, el almacenamiento, la restricción de acceso del propietario a las áreas de trabajo durante la reducción de riesgos por plomo en interiores, la limpieza especializada, las pruebas de autorización y la evaluación visual final, así como la autorización de la comunidad para la reocupación tras la finalización y aprobación de las pruebas de autorización).
- Prácticas de trabajo seguras y requisitos de la OSHA, según corresponda. Además, se deben analizar a fondo las responsabilidades de todas las partes del contrato. También se deben abordar los diversos procesos y procedimientos involucrados en la finalización del proyecto (por ejemplo, procedimientos para órdenes de cambio, procesos de pago al contratista, diversos requisitos de reducción de riesgos por plomo, procedimientos para la resolución de quejas y disputas, etc.).
- Requisitos de la Modernización ecológica de edificios o la Norma para la construcción ecológica y resiliente. Se deberían revisar los requisitos específicos de las normas seleccionadas y las actividades de cumplimiento.

7.6 Responsabilidades del contratista general

El contratista general es responsable de garantizar que el proyecto y el trabajo se realicen de acuerdo con los estándares de la industria, así como los del HUD y programáticos. El contratista general está obligado a proporcionar al solicitante y al contratista del DLG cualquier documento relacionado, incluidos:

- Permisos
- Inspecciones
- Informes
- Autorizaciones
- Certificados de finalización o de ocupación
- Cualquier otro documento de construcción relevante según lo indique el DLG o su contratista

El contratista general debe cumplir con la legislación sobre contrataciones del estado, incluida, entre otras, la Ley de Equidad en la Construcción de Kentucky (Kentucky Fairness in Construction Act) de 2007.

7.7 Responsabilidades del beneficiario

El propietario es responsable de participar activamente en el proceso de construcción, y ponerse a disposición para emitir decisiones relacionadas con el proyecto. Las decisiones pueden incluir la selección de acabado, color, colocación, etc. Se desaconseja al propietario desviarse del alcance de trabajo establecido y acordado, ya que hacerlo puede provocar que el proyecto exceda los plazos y presupuestos especificados. Además, el propietario no debe obstaculizar ni impedir el progreso del trabajo intentando realizar cambios o modificaciones al trabajo en el campo sin la autorización previa del contratista del DLG.

Si el propietario considera necesario desviarse significativamente del alcance de trabajo establecido, deberá contactar al contratista del DLG para analizarlo y obtener autorización. El contratista del DLG trabajará directamente con el DLG para tomar una decisión.

7.8 Quejas

Ocasionalmente, los adjudicatarios reciben quejas sobre sus proyectos y actividades; por lo tanto, se exige, conforme a los requisitos de participación ciudadana, que el adjudicatario desarrolle un procedimiento para responder a las quejas y reclamos.

El contratista del DLG debe proporcionar a los ciudadanos una dirección, un número de teléfono y un período para presentar quejas y reclamos. El beneficiario debe responder a la queja dentro de los 15 días hábiles siguientes a su recepción, cuando sea posible.

Cada queja y su resolución deberían documentarse en los archivos del beneficiario y conservarse en un archivo de quejas relacionadas con el proyecto.

Se pueden encontrar más detalles sobre el proceso de quejas y reclamos en esa sección de la política.

7.9 Garantías de construcción

Los contratistas generales son responsables de proporcionar una garantía. El Programa no ofrece servicios de garantía. El contratista debe presentar al solicitante los documentos de garantía que detallen el período de garantía y el método para presentar un reclamo. El programa exige que los contratistas elegibles proporcionen las siguientes garantías:

- Los proyectos de **reconstrucción o nueva construcción** deben tener un período de garantía de ajuste y acabado de 1 año, un período de garantía mecánica, eléctrica y de plomería (mechanical, electrical and plumbing, MEP) de 2 años y un período de garantía estructural de 10 años.
- Los proyectos de **rehabilitación** deben tener un período de garantía de 1 año para todas las actividades realizadas según el alcance de trabajo (scope of work, SOW) acordado.

Todos los reclamos de garantía son entre el propietario y el contratista. Este último debe proporcionar al solicitante instrucciones para presentar un reclamo de garantía y una copia del formulario de reclamo en la inspección final junto con el formulario de aceptación final.

7.10 Sección 3

La Sección 3 es una disposición de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (Housing and Urban Development Act of 1968). El propósito de la Sección 3 es garantizar que las oportunidades de empleo y otras oportunidades económicas generadas por ciertas inversiones del HUD, en la mayor medida posible, se dirijan a personas de bajos y muy bajos ingresos, y a empresas que ofrezcan oportunidades económicas a dichas personas. El objetivo es mantener los fondos en la comunidad local y contribuir al desarrollo económico local, la mejora económica de las colonias y la autosuficiencia individual. La Sección 3 se aplica a los beneficiarios de \$200,000 o más en asistencia de CDBG-DR. Los tipos de proyectos que están cubiertos por la Sección 3 son la construcción de viviendas, demolición, rehabilitación u otra construcción pública. La Sección 3 se aplica a todo el proyecto incluso cuando los fondos de CDBG-DR sean solo una parte del financiamiento total. El cumplimiento se puede lograr de dos maneras:

- Metas cualitativas:
 - El 25% o más de todas las horas laborales deben cubrirlos trabajadores de la Sección 3;
 - El 5% o más de todas las horas laborales deben cubrirlos trabajadores específicos de la Sección 3; o
- Metas cualitativas:
 - Si no se cumplen las metas cuantitativas, aún puede considerarse que cumple si puede proporcionar evidencia de una serie de esfuerzos cualitativos para ayudar a las personas de ingresos bajos y muy bajos con oportunidades de empleo y capacitación.
 - En la guía de la Sección 3 del CDBG se proporciona una lista de esfuerzos cualitativos que pueden realizarse para documentar los esfuerzos cualitativos realizados por el proyecto para ayudar a las personas de ingresos bajos y muy bajos con oportunidades de empleo y capacitación.

Definición de los trabajadores de la Sección 3:

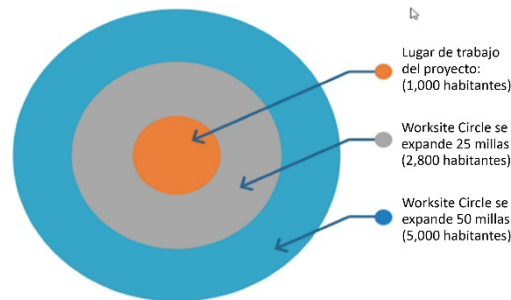
Un trabajador de la Sección 3 es cualquier persona que en la actualidad, o contratado dentro de los últimos cinco años, que se ajusta al menos a una de las siguientes categorías de documentos:

- Un trabajador con ingresos bajos o muy bajos.
- Empleado por una empresa comercial de la Sección 3.
- Un participante de Youthbuild

Definición del trabajador objetivo de la Sección 3:

- Empleado por una empresa comercial de una sección
- Se ajusta en la actualidad o se lo contrató para al menos una de las siguientes categorías según lo documentado dentro de los últimos cinco años:
 - Vive dentro del área de servicio o el vecindario del proyecto, como se define en el Título 24 del CFR 75.5 y califica como un trabajador de ingresos bajos o muy bajos
 - Un participante de Youthbuild

Área de servicio según se define en el Título 24 del CFR 75.5:



- Área de servicio = área dentro del radio de una milla del proyecto de la Sección 3.
○
- Si más de 5,000 personas viven dentro de una milla del proyecto de la Sección 3, entonces, área de servicio = área dentro de un círculo centrado alrededor del sitio del proyecto de la Sección 3 que incluye a 5,000 personas.

El contratista del DLG deberá tener un plan adecuado para satisfacer los requisitos de la Sección 3; un contratista del DLG debe desarrollar e implementar un plan de acción de la Sección 3 que describa cómo logrará esas metas. El plan establecerá el compromiso del DLG con la Sección 3 y describirá los pasos para implementarlo. La Guía de la Sección 3 del DLG proporciona un plan paso a paso para implementar los requisitos de la Sección 3 y establecer los archivos necesarios para documentar el cumplimiento. El contratista del DLG deberá mantener registros del cumplimiento de la Sección 3 e informará sobre sus esfuerzos y logros de la Sección 3 al cierre de su subvención.

Los contratistas o subcontratistas para todas las rehabilitaciones y reconstrucciones que activan la Sección 3 deben cumplir con las reglamentaciones de la Sección 3. Consulte el manual del beneficiario indirecto para obtener más información.

8 Construcción

El Capítulo 6, Sección 6-J del Manual del beneficiario indirecto del CDBG-DR contiene pautas y formularios más específicos.

Además, el proyecto debe cumplir con los requisitos de la Modernización ecológica de edificios o la Norma para la construcción ecológica y resiliente seleccionada. Consulte el Capítulo 11 del Manual del beneficiario indirecto.

Los siguientes son los códigos de construcción aplicables actualmente adoptados por Kentucky y referenciados en este enlace:

https://dhbc.ky.gov/Documents/DHBC_CodesCurrentlyAdopedbyKentucky.pdf

- Código de Construcción de Kentucky 2018 (basado en el Código Internacional de Construcción 2015)
- Código Residencial de Kentucky 2018 (basado en el Código Internacional de Construcción Residencial 2015)
- Código Internacional de Mecánica 2015
- Código Internacional de Incendios 2015 (solo para proyectos de nueva construcción cuando sea específicamente referenciado por el organismo del KBC)

- Código Internacional de Conservación de Energía 2012 (para uso solo en edificios comerciales)
- Código Internacional de Conservación de Energía 2009 (para uso en edificios residenciales únicamente; consulte la definición en el IECC)
- ICC/ANSI A117.1 de 2009: Edificios e Instalaciones Accesibles y Utilizables
- Ley de Plomería del Estado de Kentucky (Kentucky State Plumbing Law), Reglamentos y Código (Capítulo 20 de 815 KAR) Reglamento Estatal de Calderas (KRS 236, 815 KAR 15)
- NFPA 13 de 2013: Instalación de Sistemas de Rociadores
- NFPA 13D de 2013: Instalación de Sistemas de Rociadores en Viviendas Unifamiliares y Casas Prefabricadas
- NFPA 13R de 2013: Instalación de Sistemas de Rociadores en Ocupaciones Residenciales de Hasta Cuatro Pisos de Altura
- NFPA 14 de 2013: Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras
- NFPA 54 de 2012: Código Nacional de Gas Combustible
- NFPA 70 de 2017: Código Nacional de Electricidad (vigente desde el 1 de octubre de 2014)
- NFPA 72 de 2013: Código Nacional de Alarmas y Señalización contra Incendios. NFPA 101 de 2012: Código de Seguridad Humana (Instalaciones de Atención Médica)
- Código Internacional de Edificios Existentes de 2015

Lo anterior es solo de referencia y representa una parte de los muchos códigos y normas actualmente en uso en Kentucky. Para aplicaciones específicas no mencionadas anteriormente, consulte el capítulo 35 del KBC y el IBC.

8.1 Orden para proceder

Tras la ejecución de los documentos contractuales y la finalización de la reunión previa a la construcción, el contratista del DLG que actúa como agente del propietario deberá emitir una Orden de proceder a cada contratista principal para que comience la ejecución de los trabajos. La Orden de proceder debe establecer la fecha de inicio de la construcción, la fecha de finalización programada y proporcionar la base para la evaluación de daños liquidados. También debe incluir el nombre del contratista y el monto del contrato. El período de construcción y la base para evaluar los daños liquidados deben ser coherentes con esas secciones de los documentos del contrato. Se proporciona un ejemplo de una Orden de proceder (6-19) en el capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto.

La Orden de proceder también debe enviarse al DLG después de la ejecución. Si cambia la fecha de emisión o de finalización prevista, se dejará constancia de ello en una orden de cambio y se proporcionará al DLG. El DLG recomienda que doce (12) meses a partir de la fecha de la Orden de proceder se identifique como la fecha de finalización.

Si es necesario para la construcción, el solicitante debe desocupar la casa, y en el caso de un dúplex o triplex, debe asegurarse del retiro de los inquilinos de una manera que cumpla con los requisitos de la URA. Si no se desaloja y se permite que se realicen actividades de construcción, se puede ocasionar la rescisión de la subvención. Consulte el Capítulo 8 del Manual del beneficiario indirecto: Reubicación según la URA y 104(d) para obtener más orientación.

8.2 Monitoreo de la construcción

El contratista del DLG es responsable de monitorear el progreso de los proyectos de construcción y mantener todos los registros relacionados con permisos, remediación ambiental, autorizaciones y cualquier otro documento relacionado con el progreso y los hitos del proyecto identificados.

Durante todo el período de construcción de todos los proyectos individuales, el contratista del DLG que actúa como agente del propietario supervisará el trabajo de los contratistas y de cualquier subcontratista que realice el trabajo. La supervisión de la construcción debería realizarse principalmente mediante inspecciones periódicas y frecuentes del trabajo en curso por parte del personal del contratista del DLG. Las inspecciones relacionadas con solicitudes de pago de contratistas, cualquier inspección requerida por la comunidad (por ejemplo, requerida por el código de construcción o vivienda) y cualquier inspección relacionada con solicitudes de órdenes de cambio se realizarán según sea necesario. Las inspecciones relacionadas con los requisitos de la Modernización ecológica de edificios o la Norma para la construcción ecológica y resiliente deben realizarse como se describe en la Sección Requisitos de construcción ecológica de esta política.

Todas las inspecciones realizadas y sus respectivos resultados deben documentarse y agregarse al archivo del proyecto individual. El contratista del DLG debe garantizar que el alcance del trabajo se ejecute de manera profesional y se complete de acuerdo con los estándares de la industria y del programa.

Además, el DLG o sus representantes pueden realizar visitas al sitio programadas o no programadas para determinar el grado de finalización y el cumplimiento de los estándares esperados.

8.3 Pagos

Una vez acordada la cantidad de trabajo completado, el contratista podrá presentar solicitudes de pagos parciales o de avance. Los informes de inspección escritos deben acompañar las solicitudes de pago parcial del contratista. Los informes de inspección, las copias de las notas de medición de campo, las fotografías y los resultados de las pruebas utilizados para verificar la estimación periódica del pago parcial del contratista deben adjuntarse y archivarse junto con el cálculo periódico del pago parcial.

El contratista del DLG realizará inspecciones de extracción y, una vez completadas con éxito, enviará la solicitud de pago al DLG. El contratista del DLG presentará el formulario de Certificado de inspección y solicitud de pago al contratista (6-22) que se encuentra en la sección de formularios de la guía de manejo de beneficiarios indirectos del CDBG-DR. El DLG revisará la solicitud de pago para comprobar su integridad y precisión y liberará los fondos según el acuerdo.

El contratista del DLG pagará directamente al contratista por los servicios. El propietario no recibirá el pago del contratista CDBG-DR en ninguna circunstancia.

8.4 Retención

Según la Sección 371.410 de los Estatutos Revisados de Kentucky, se retendrá un diez (10) por ciento de los pagos parciales. Este porcentaje se puede reducir al cinco (5) por ciento al completarse el cincuenta (50) por ciento. Se mantiene la retención hasta después de la inspección

final y la recepción de toda la documentación que se deba presentar, en caso de que haya problemas no resueltos. Vea la información siguiente sobre cómo se aborda la retención en el pago final.

8.5 Inspecciones finales

Todas las propiedades rehabilitadas deben cumplir con los códigos de vivienda locales y los estándares de ocupación para su programa de rehabilitación. Todos los proyectos de construcción nueva y reconstrucción deben cumplir con el Código Residencial de Kentucky. También se debe finalizar la inspección y documentación de cumplimiento final de la Modernización ecológica de edificios o la Norma para la construcción ecológica y resiliente.

Todos los proyectos deben recibir una inspección final y un Certificado de ocupación (si corresponde) de la jurisdicción local antes del cierre de la actividad.

8.6 Órdenes de cambio

Cualquier cambio en la revaloración del contrato de trabajo requiere una orden de cambio completamente ejecutada y firmada por todas las partes. Se necesitan órdenes de cambio para todas y cada una de las sustituciones que se realicen en el proyecto, incluso si el valor en dólares de ese elemento de trabajo no se ve afectado, así como también para las extensiones de tiempo en un contrato de construcción de rehabilitación.

La orden de cambio debe ser firmada por el propietario y el contratista, y aprobada por el inspector del Programa y el contratista del DLG. También se deben detallar los costos del contratista asociados con todos los artículos mencionados en las órdenes de cambio. En el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto se proporciona un ejemplo de solicitud de orden de cambio. Se permiten órdenes de cambio cuando el costo acumulado de todas esas órdenes no exceda el 20% del precio del contrato original y los cambios no constituyan una alteración importante del alcance original del trabajo. Si las órdenes de cambio propuestas excederán en forma acumulativa el 20% del contrato original, el contratista del DLG deberá comunicarse con el DLG para obtener aprobación previa.

Cada orden de cambio debe ir acompañada de una declaración justificativa que explique la necesidad del cambio, el tiempo adicional solicitado para ejecutar el trabajo, cálculos de costos desglosados (crédito, débito o sin cambio), así como cualquier plano, especificación o imagen de respaldo que sea necesaria. El contratista del DLG debe verificar con el DLG que la orden de cambio tenga un costo razonable y aprobar y autorizar las órdenes de cambio antes de entregárselas al contratista.

Las órdenes de cambio deben mantenerse al mínimo absoluto y no pueden emitirse después del pago final. Deben estar contenidas en archivos de proyectos individuales y las que no cumplan con los requisitos anteriores pueden en última instancia no ser financiadas por el DLG.

8.7 Pago final

Una vez terminada la obra, el contratista deberá certificar la finalización del trabajo y presentar una solicitud final de pago. En el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto se proporciona un modelo de la Declaración jurada de terminación del contratista general y liberación de gravamen.

El contratista del DLG debe realizar la inspección final y preparar un informe escrito antes de solicitar que el programa realice una inspección final. Antes de realizar el pago final (menos la retención), el contratista del DLG debe asegurarse de que estén presentes todos los elementos pertinentes indicados en el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto.

8.8 Retención del pago final

En un plazo de 30 días a partir del registro de la aceptación de la obra y tras la presentación de un certificado de liberación de gravamen por parte del contratista, junto con cualquier otro documento requerido, el contratista del DLG deberá liberar la retención que se haya descontado de cada pago parcial y del pago final al contratista.

Si aún existen reclamos o gravámenes después del período de 30 días, el contratista del DLG deberá tomar las medidas adecuadas para la disposición de la retención y todos los reclamos contra las fianzas, conforme a la legislación estatal.

8.9 Evaluación del desempeño del contratista general

El contratista del DLG debe establecer un método para evaluar el desempeño del contratista y realizar revisiones periódicas. Un contratista que no cumpla con las métricas de desempeño establecidas deberá ser excluido de la posibilidad de ejecutar trabajos adicionales en virtud de este programa.

La revisión debería incluir una evaluación del desempeño general del contratista, desde la comunicación y la organización hasta la calidad del trabajo y la administración de recursos. También debe evaluar el cumplimiento de requisitos específicos del proyecto y la capacidad del contratista para satisfacer dichos requisitos. Además, la evaluación debe considerar el historial de seguridad del contratista, su cumplimiento con códigos y normativas del sector, y cualquier otro criterio relevante.

La evaluación también debe analizar la capacidad del contratista para cumplir con los plazos y presupuestos establecidos, así como su habilidad para coordinarse con otros miembros del equipo y partes interesadas. La comunicación es un factor clave en cualquier proyecto exitoso, por lo que la evaluación debe incluir una valoración de la capacidad del contratista para comunicarse de manera efectiva, tanto internamente como de forma externa.

El programa podrá retener la financiación en caso de que se determine que el desempeño del contratista es incompatible con los estándares y pautas del programa.

8.10 Finalización de la construcción

La finalización de la construcción es la etapa final de un proyecto de construcción y es una parte esencial del proceso. Consiste en completar todas las tareas pendientes necesarias para finalizar el proyecto y prepararlo para su ocupación. El cierre de la obra generalmente implica varios pasos, incluidas revisiones finales de calidad, la finalización de toda la documentación y el pago de contratistas y proveedores. Es importante que todas las tareas relacionadas con el cierre de la obra se completen en tiempo y forma para garantizar la entrega oportuna del proyecto.

Se debe presentar toda la documentación requerida, como la liberación de gravamen del contratista, declaraciones juradas de los subcontratistas, certificado de ocupación o finalización y

documentos de garantía. Esta documentación debe agregarse al archivo del proyecto antes de que el proyecto pueda considerarse completo.

Por último, el proceso de finalización de la construcción requiere la recolección y presentación de todos los documentos tal como fueron construidos, como dibujos, fotografías y especificaciones. Estos documentos son esenciales para el mantenimiento futuro del proyecto y deben almacenarse en un lugar seguro. Una vez completados todos estos pasos, el proyecto puede considerarse completo y listo para su ocupación.

El contratista del DLG debe hacer que el contratista firme una declaración jurada de terminación del contrato y formulario de liberación de gravamen y proporcione documentos de garantía y exenciones de gravamen de los subcontratistas antes del pago final. Posteriormente, se podrá emitir el Aviso de aceptación de la obra al contratista. También se deberá completar un Perfil de beneficios del proyecto por persona y por grupo familiar.

9 Requisitos del programa HUD

9.1 Ley de Reubicación Uniforme (URA):

La Ley de Reubicación Uniforme (Uniform Relocation Act, URA) brinda asistencia para la reubicación a cualquier persona según se define en el Título 49 del CFR 24.2(a)(9)(i) a quien se desaloje como resultado de un proyecto asistido por el gobierno federal que involucre adquisición, demolición o rehabilitación. Las personas desalojadas incluyen individuos, grupos familiares, empresas, organizaciones sin fines de lucro y personas que almacenan propiedades en el lugar.

Aunque la URA normalmente no se aplica a los propietarios de viviendas, puede aplicarse a aquellos propietarios que residen en una unidad de vivienda especial o anexa y alquilan una parte de esa residencia. Consulte el Capítulo 8 del Manual del beneficiario indirecto para obtener más orientación sobre la política del programa sobre quién se considera desalojado y quién cumple con los requisitos de ocupación, así como el proceso del estado para implementar las disposiciones de la URA.

En el caso de que un inquilino ocupe una propiedad que participa en el programa, el propietario debe cumplir con todos los requisitos de la URA para avisos y servicios correspondientes. Estos pueden incluir, entre otros, un aviso de desalojo en caso de reubicación temporal, pagos de vivienda de reemplazo, vivienda de último recurso y pagos de gastos de mudanza. Se puede desalojar de manera temporal o permanente a los inquilinos de propiedades que reciben asistencia derivada de la financiación de una propiedad según el programa. Se prevé que la reubicación en virtud del programa se refiere principalmente a actividades de reubicación temporal, lo que significa que los inquilinos podrán regresar a la propiedad una vez finalizadas las actividades de rehabilitación. El personal designado de recuperación de vivienda (especialistas en reubicación) trabajará con cada solicitante con una propiedad ocupada por un inquilino para ayudar a los propietarios a cumplir con los requisitos de la URA. El programa cumplirá con la política de adquisición y reubicación y minimizará el desalojo, según el [Plan de Asistencia para la Reubicación y el Desalojo Residencial \(Residential Anti-Displacement and Relocation Assistance Plan, RARAP\)](#) del estado.

9.2 Asistencia opcional para reubicación (ORA)

El contratista del DLG está autorizado a proporcionar Asistencia opcional para reubicación (Optional Relocation Assistance, ORA) a personas desalojadas por actividades asistidas que no

cumplen con la definición de “persona desalojada”, Título 49 del CFR, Sección 24.2 (a)(9)(i), y por lo tanto no serían elegibles para recibir asistencia según la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act) de 1970 (URA), enmendada, Título 42 del USC, Sección 4601 et seq.1

Los hogares solicitantes que deben reubicarse en forma temporal de su propiedad dañada por tormenta para actividades de construcción asociadas con su aceptación de una subvención del programa CDBG-DR no se consideran “personas desalojadas”. Estos hogares que participan en forma voluntaria en los programas CDBG-DR no tienen derecho a recibir asistencia de reubicación según la URA, pero son elegibles para recibir ORA mediante este programa. Se proporcionan más detalles en los “Procedimientos de reubicación opcionales”.

- (1) El contratista del DLG debe proporcionar un aviso anticipado de la fecha de traslado (30 días) y un aviso de regreso (10 días).
- (2) El contratista del DLG es responsable de ubicar una vivienda temporal y garantizar que la unidad cumpla con los Estándares de calidad de vivienda (Housing Quality Standards) del HUD validados por una inspección.
- (3) Los pagos deben realizarse directamente a los arrendadores y proveedores por los gastos durante el período elegible.

(1) Elegibilidad para ORA

Para ser elegible para ORA, el propietario debe tener:

- Aprobación para recibir asistencia del programa.
- Requerimiento del programa para reubicarse y salir de manera temporal de la residencia principal para que se completen todas las actividades de construcción, como lo demuestra un aviso de desocupar.
- Ingresos familiares del 30% o menos del Ingreso Promedio del Área.
- El solicitante debe atestiguar que el ingreso familiar no ha cambiado desde la fecha del acuerdo de subvención celebrado.

(2) Responsabilidades del solicitante de ORA

Los propietarios son responsables de los siguientes elementos:

- El contrato de arrendamiento se celebra entre el solicitante y el arrendatario. El solicitante es responsable de cumplir con el contrato de arrendamiento. El solicitante recibirá información y recursos sobre los derechos de los inquilinos.
- Su parte del alquiler, si lo hay, deberá pagarse a tiempo.
- Mantener la unidad de vivienda en condiciones decentes, seguras y sanitarias.
- Notificar al programa dentro de los 5 días hábiles si hay algún cambio en los ingresos o en la composición del hogar.
- Notificar al programa dentro de los 5 días hábiles si se produce una situación que pueda poner al grupo familiar en riesgo de perder la unidad de vivienda, como un aviso de desahucio.

A los propietarios que no cumplan con sus responsabilidades se les puede dar por terminada la asistencia. Eso no afectará la asistencia de rehabilitación o reconstrucción que se brinda al solicitante.

(3) Gastos elegibles de ORA

Toda asistencia debe determinarse como necesaria y razonable. Los gastos elegibles, hasta \$10,000, pueden incluir lo siguiente:

- Asistencia de alquiler: los pagos se limitarán al alquiler mensual real o al [alquiler justo de mercado \(Fair Market Rent, FMR\) del HUD para el condado](#), el que sea menor. El tamaño máximo de unidad permitido por solicitante se determinará de acuerdo con el tamaño del grupo familiar, según lo verifique el programa mediante el proceso de solicitud y no en función del tamaño y el tipo de vivienda que se reconstruya o rehabilite. Se podrán aprobar excepciones en caso de discapacidad o tamaño del grupo familiar.
- Gastos de traslado: el monto real de esta asistencia de ORA proporcionada se basará en una estimación escrita o una factura paga.
- Gastos de hotel: solo son elegibles según cada caso y debe aprobarlos el DLG.
- Gastos de almacenamiento: los gastos de almacenamiento se permitirán solo en los casos en que los bienes personales en el área dañada no se puedan trasladar en forma temporal a otra área de la propiedad. La asistencia se limita a la propiedad personal que el programa ha determinado que es necesario retirar para servicios de construcción. Los pagos de almacenamiento de ORA solo serán elegibles para el período que comienza 30 días antes de la fecha de traslado del solicitante de la construcción y finaliza 30 días después de la fecha en que termina la construcción.

9.3 Política de reembolso

Durante el transcurso de la implementación y el monitoreo del programa, es posible que se identifiquen archivos para una posible recuperación de subvenciones durante una de varias revisiones realizadas del personal por el programa o auditores.

Como resultado de esta revisión, es posible que se requiera que un propietario reembolse la totalidad o una parte de los fondos recibidos por el programa. Las siguientes son algunas razones para recuperar la financiación del programa:

- Se determina que un propietario proporcionó información falsa o engañosa al programa.
- Un propietario se retira del programa antes de finalizar el proyecto.
- El propietario de una vivienda no informa haber recibido seguro adicional, SBA, FEMA u otra asistencia duplicada.

9.4 Los proyectos no se cerrarán hasta que se hayan reembolsado todos los fondos al programa.

9.5 Dominio limitado del inglés (LEP)

El dominio limitado del inglés (Limited English Proficiency, LEP) es una designación para personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés debido a que su lengua materna no es el inglés. Los beneficiarios de fondos federales otorgados o extraídos por medio del DLG deben garantizar que sus clientes con LEP tengan acceso significativo a los servicios. Los beneficiarios

deben proporcionar servicios de asistencia lingüística que resulten en una comunicación oportuna, precisa y efectiva sin costo alguno para los clientes con LEP o sus beneficiarios. Dichos servicios de asistencia lingüística deben proporcionarse de acuerdo con las pautas establecidas en la “Guía para los beneficiarios de asistencia financiera federal con respecto a la prohibición de discriminación por origen nacional del Título VI afectando a personas con dominio limitado del inglés” del Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE. UU. (U.S. Department for Health and Human Services). El DLG está disponible para ayudar a los beneficiarios a identificar y desarrollar medidas de asistencia lingüística apropiadas. Si se financia una solicitud, el gobierno local o el organismo sin fines de lucro deberá realizar un análisis de cuatro factores, desarrollar un Plan de acceso lingüístico (Language Access Plan, LAP), si es necesario, y proporcionar una descripción de los esfuerzos de divulgación durante la etapa de la Carta de compromiso condicional (Letter of Conditional Commitment).

9.6 Plan de acceso lingüístico

El DLG y los contratistas deben garantizar un acceso significativo a los servicios, programas y actividades de la agencia para personas con LEP. Desde la admisión hasta la finalización, el contratista del DLG debe identificar a los propietarios que tengan dificultades para hablar o leer en inglés y asegurarse de que los servicios estén disponibles para ellos de acuerdo con el [Plan de acceso al lenguaje del DLG de Kentucky](#).

Servicios que pueden ser necesarios. El contratista del DLG informará anualmente sobre los servicios prestados a las personas con LEP. El DLG y el contratista revisarán el plan anualmente para evaluar su eficacia e implementar los cambios necesarios. El DLG facilitará al contratista, si es necesario, la búsqueda de recursos de traducción adecuados y difundirá avisos, folletos, carteles y otros documentos de programas federales traducidos. El DLG monitoreará la entrega de cualquier asistencia lingüística requerida de manera continua. Revisará el LAP, evaluará la efectividad de su implementación y actualizará el LAP anualmente para garantizar que se mantenga la respuesta a las necesidades de la comunidad. La evaluación del LAP consistirá en:

- Revisión del plan, según sea necesario, con monitoreo de los cambios demográficos y los servicios proporcionados, actualización de recursos y herramientas disponibles, modificación de los métodos de implementación y abordaje de cualquier problema preocupante.
- Análisis del uso de asistencia lingüística, incluida la cantidad de solicitudes de servicios lingüísticos, con encuesta de los idiomas encontrados con más frecuencia, identificación de los principales modos de comunicación y costos asociados con los servicios prestados.
- Evaluación de la respuesta a las solicitudes de personas con LEP y receptores con respecto a la entrega de servicios de asistencia lingüística.

9.7 Adaptaciones razonables para personas con discapacidades

El programa proporcionará adaptaciones razonables a personas con discapacidades, lo que incluye ofrecer múltiples opciones de formas en que los residentes pueden presentar solicitudes, garantizar que todos los materiales en línea cumplan con la Sección 508, asegurar la accesibilidad de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA) en los

centros de solicitantes, proporcionar múltiples vías para que los propietarios reciban información del personal del programa (por ejemplo: por teléfono, en línea, en persona, mediante centros móviles de admisión, etc.), e incorporar estándares de diseño accesible razonables para los hogares prefabricados de reemplazo y los construidos en obra y rehabilitados.

Además, en el caso de que se desaloje a algún inquilino que califique según la Ley de reubicación uniforme (Uniform Relocation Act, URA), el estado garantizará que se reubique a los inquilinos con discapacidades en unidades que cumplan con sus necesidades de accesibilidad.

9.8 Vivienda justa y derechos civiles

La Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) exige que todos los cesionarios, beneficiarios indirectos y desarrolladores financiados en forma total o parcial con asistencia financiera del HUD certifiquen que no se excluyó a ninguna persona, ni se le negó la participación, ni se le sometió a discriminación en ningún programa o actividad de vivienda por su edad, raza, color, credo, religión, situación familiar, nacionalidad de origen, orientación sexual, condición militar, sexo, discapacidad o estado civil. El DLG cumple y hace cumplir los requisitos de Derechos Civiles del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development Act, HCDA) y de la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Law).

El DLG sigue políticas y procedimientos para cumplir con el requisito de Promover la Vivienda Justa de manera Afirmativa (Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH) durante el diseño e implementación de todas las actividades del programa. Esto incluye una evaluación de las demografías de los residentes afectados, de las áreas del proyecto propuesto, las características socioeconómicas, los riesgos o preocupaciones ambientales, y otros factores relevantes para la determinación AFFH.

El contratista del DLG debe designar un coordinador de vivienda justa e igualdad de oportunidades para que sea el enlace principal con el DLG. Este coordinador revisará todos los planes y actividades de cumplimiento para sugerir estrategias y acciones que se puedan llevar a cabo para cumplir con el espíritu y la intención de la ley. El DLG requiere que las comunidades con un proyecto CDBG abierto informen cada año sobre los esfuerzos realizados para la promoción afirmativa de vivienda justa y la igualdad de oportunidades.

9.9 Conflicto de intereses

De conformidad con los requisitos federales, el programa acatará las siguientes disposiciones sobre conflicto de intereses establecidas para el programa CDBG-DR y tal como se describe en detalle en la Política de conflicto de intereses del DLG, en el Capítulo 1 del Manual del beneficiario indirecto. En el programa se han identificado las siguientes como áreas potenciales de conflicto:

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

Se deberían realizar esfuerzos para reconocer y resolver conflictos potenciales en la etapa de solicitud, así como durante la implementación de la actividad. El DLG ha establecido los siguientes requisitos y personas cubiertas:

- Regulaciones estatales del CDBG en el Título 24 del CFR, 570.489;
- Partes 200, 215, 220, 225 y 230 del CFR;
- KRS 45A.340 (cubre lo que constituye en forma específica un “conflicto de intereses” en relación con los funcionarios y empleados públicos) para los municipios públicos que han adoptado el Código Modelo de Adquisiciones;
- KRS 99.350(8) (cubre a los funcionarios y empleados públicos que participan en la formulación de un área de desarrollo y dicta qué conflictos están prohibidos); y
- KRS 61.252, cubre a los empleados y funcionarios de la ciudad, y las excepciones a los conflictos de intereses.

10 Quejas y apelaciones

10.1 Quejas y reclamos de coordinación de la Sección 504

La Sección 504 prohíbe la discriminación por motivos de discapacidad en programas que dirigen organismos federales, en programas que reciben asistencia financiera federal, en el empleo federal y en prácticas de empleo de contratistas federales. Las quejas relacionadas con la accesibilidad se pueden informar al coordinador de la Sección 504 del estado. Las labores de publicación del plan deben cumplir los requisitos de comunicación eficaz del Título 24 del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), 8.6 y otros requisitos de vivienda justa y derechos civiles, como los requisitos de comunicación efectiva en virtud de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act). El capítulo 7 de la guía CDBG contiene más información sobre la Sección 504 y sus requisitos.

Si cualquier persona que cree que se le han negado oportunidades o se la ha tratado de manera diferente por su raza, color, nacionalidad de origen, sexo, orientación sexual, identidad de género, edad, discapacidad, religión o situación familiar, puede presentar una queja. Las quejas se pueden presentar directamente al DLG.

10.2 Quejas recibidas por los cesionarios

El DLG y su contratista podrían recibir quejas sobre sus proyectos y actividades.

Las quejas serán recibidas primero por el contratista del DLG y luego se escalarán al DLG según corresponda. El contratista del DLG proporcionará a los propietarios y solicitantes una dirección, un número de teléfono y un plazo para presentar quejas y reclamos. El contratista del DLG debe responder a la queja dentro de los 15 días hábiles siguientes a su recepción, cuando sea posible.

Cada queja y su resolución deberían documentarse en los archivos del proyecto y conservarse en un archivo de quejas relacionadas con el proyecto.

10.3 Quejas recibidas por el DLG

Dado que las quejas y reclamos se manejan mejor a nivel local, el DLG enviará al contratista del DLG cualquier queja que reciba con respecto a los proyectos para su respuesta. Se notificará al reclamante que la queja se ha reenviado al contratista del DLG para su resolución. El contratista del DLG seguirá sus procedimientos de quejas.

El contratista del DLG debe seguir el mismo plazo de 15 días hábiles desde la recepción del DLG (cuando sea posible). Se deberá presentar al DLG una copia de la carta de resolución. Si el contratista del DLG no proporciona una resolución, el DLG trabajará con él y el reclamante para resolver la queja.

10.4 Apelaciones del programa de beneficiarios

(1) Método para presentar apelaciones

Los propietarios de viviendas pueden apelar los siguientes tipos de decisiones tomadas por el programa:

- Elegibilidad para el programa
- Cálculo de la subvención adjudicada, antes de la formalización del acuerdo de subvención
- Estimaciones de costos, para reparaciones o reconstrucción, limitadas solo a mediciones de la casa o cantidades de materiales dañados
- Duplicación de beneficios
- Cierre del expediente

Todas las apelaciones deben presentarse por escrito al contratista del DLG dentro de los treinta (30) días posteriores a la decisión (definida como la fecha de notificación por medios electrónicos o la fecha de entrega por correo certificado). Los propietarios pueden enviar apelaciones por correo electrónico, o por correo postal de EE. UU.

(2) Procesamiento de apelaciones

El contratista del DLG acusará recibo de las apelaciones que reciba dentro de los tres (3) a cinco (5) días hábiles de recibirlos. Como parte de su revisión, el programa puede solicitar información adicional a un tercero o al solicitante. En tales casos, el programa establecerá un plazo límite en el cual deberá proporcionarse la información solicitada (en la mayoría de los casos, de uno [1] a cinco [5] días hábiles).

Independientemente del motivo por el cual un propietario presenta una apelación, todo el expediente se someterá a una revisión completa. Cada apelación se revisará según las políticas y requisitos del programa y las leyes locales, estatales y federales vigentes. La revisión completa del expediente puede resultar en cambios positivos o negativos en el estado de elegibilidad o en un aumento o disminución del monto de la adjudicación anterior. Estas variaciones en la adjudicación final son necesarias para garantizar que la casa se repare en forma adecuada y que el programa solo pague por el trabajo que sea necesario, razonable y dentro de las pautas del programa. En el caso de una disminución en el costo real de la reparación, reconstrucción o reemplazo de la vivienda, la adjudicación otorgada y los desembolsos se reducirán para reflejar la reducción.

(3) Respuestas a las apelaciones

El contratista del DLG revisará la apelación, tomará una decisión y notificará al solicitante por escrito sobre la decisión dentro de los diez (10) días hábiles de recibida. Sin embargo, algunos casos pueden requerir tiempo adicional para su revisión. En tales circunstancias, el programa notificará al solicitante que la decisión de la apelación se entregará después del plazo de 10 días hábiles. El programa mantendrá un registro de cada apelación que reciba en su sistema de registro y enviará copia al estado de cada respuesta escrita.

11 Requisitos para la presentación de informes y manejo de archivos

11.1 Requisitos para la presentación de informes

El contratista del DLG debe presentar un formulario de Certificación de inspección y solicitud de pago por contrato de construcción con cada solicitud de desembolso (formulario 6-22). Este formulario se encuentra en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos. Las solicitudes de pago no serán procesadas si el formulario no está completo en su totalidad.

11.2 Manejo de archivos

El contratista del DLG debe documentar completamente el cumplimiento de todas las regulaciones aplicables. Esto se logra mediante el mantenimiento de registros completos y la presentación de todos los informes necesarios.

El sistema de archivo debería ser fácil de usar y proporcionar un registro histórico de las actividades para su examen y revisión por parte del estado, los auditores y el personal local. Para obtener más información y detalles, consulte el Capítulo 1 del Manual para beneficiarios indirectos, Sección 1-K. En el Capítulo 1 también se proporcionarán listas de la documentación reglamentaria necesaria para la carpeta del contrato. Sin embargo, cada grupo familiar asistido también necesitará una carpeta que se relacione solo con esa dirección. Por lo tanto, cada archivo de proyecto de vivienda individual deberá contener lo siguiente:

- Solicitud del propietario y toda la documentación asociada, incluida la documentación de duplicación de beneficios
- Pautas de rehabilitación y resolución del consejo de adopción
- Propietarios pendientes y descalificados, encuesta familiar, revaloración de trabajo y estimaciones de costos
- Expediente maestro de quejas
- Archivo de contrato de rehabilitación (para cada trabajo)
- Prueba de que el beneficiario obtuvo una copia de los procedimientos de queja
- Solicitud de encuesta de hogares y asistencia para rehabilitación
- Constancia de propiedad
- Autorización del propietario para verificación de ingresos
- Verificación de ingresos y empleo
- Certificación de residencia primaria

- Comprobante de seguro de vivienda vigente
- Reconocimiento de seguro contra inundaciones
- Revaloraciones de trabajo y estimaciones de costos que documentan las actividades de rehabilitación y el costo frente a las actividades de pintura a base de plomo y costo, si corresponde
- Prueba de que el solicitante colocó sus iniciales en cada página y firmó la última del informe de revaloración de trabajo
- Aviso de peligros relacionados con la pintura con plomo, según corresponda
- Folleto: Proteja a su familia contra el plomo en su hogar
- Formulario de divulgación para alquiler y contratos de viviendas específicas
- Aviso sobre la evaluación de peligros relacionados con el plomo
- Aviso sobre la presunción de peligros relacionados con el plomo
- Aviso sobre la reducción de peligros relacionados con el plomo
- Informe sobre la inspección/pruebas de pintura con plomo o informe de evaluación de riesgos o informe de evaluación de peligros relacionados con el plomo
- Informe de la prueba de descontaminación de peligros relacionados con el plomo
- Certificación de prácticas laborales seguras
- Certificación de inspectores, evaluadores de riesgos y supervisores
- Documentos ejecutados de préstamo/subvención
- Documentos de contrato ejecutado (con el contratista)
- Autorización del propietario para que el organismo actúe como agente, si corresponde
- Justificación del contratista seleccionado: presentación de ofertas, evaluación, razonabilidad de costos
- Orden de proceder
- Informes de progreso e inspección final
- Documentación de pagos a cuenta y pagos finales (incluidos cheques cancelados)
- Órdenes de cambio, si las hubiera
- Aviso de aceptación de trabajo del propietario
- Declaración jurada de contratista general, subcontratista, material; garantías y liberación de gravámenes
- Pagaré, si corresponde
- Hipoteca inmobiliaria, si corresponde
- Inspección de visita de seguimiento (dentro de los 60 días de finalizado el trabajo)
- Copias de quejas escritas, resoluciones y correspondencia (también incluir en el expediente maestro de quejas)

11.3 Cumplimiento y supervisión

El HUD supervisará el cumplimiento de las actividades administradas por el DLG. En el caso de actividades administradas por beneficiarios indirectos, el estado realiza el monitoreo de las actividades y proyectos ejecutados por el beneficiario indirecto de conformidad con las pautas de seguimiento. La guía de monitoreo para todos los programas CDBG-DR se encuentra en el Manual del beneficiario indirecto. La frecuencia del monitoreo depende del progreso del programa, de los cambios en el manual de políticas y del monto del gasto. El Gerente del programa puede solicitar realizar una revisión de monitoreo interno en cualquier momento y el beneficiario indirecto debe poner a disposición toda la documentación requerida para su revisión. El contratista del DLG también será supervisado para verificar el cumplimiento de esta política y su contrato.

12 Cierre del programa

12.1 Cierre del proyecto

Además de la documentación de finalización de construcción presentada por el contratista general, los representantes del programa trabajarán con los propietarios para recolectar toda la documentación de cierre para su archivo de acuerdo con el Capítulo del Manual del beneficiario indirecto sobre el cierre del proyecto. Los archivos de los propietarios se cerrarán en el programa una vez que este reciba y apruebe toda la documentación. Se requerirá una revisión final del archivo de cierre para garantizar que toda la documentación requerida en cada paso del proceso esté completa y cumpla con los requisitos.

12.2 Requisitos de seguro contra inundaciones

Si la propiedad del solicitante, la casa reconstruida o de reemplazo se ubica en un área especial de riesgo de inundación, la propiedad asegurable deberá tener seguro de una póliza contra inundaciones por el monto menor de los siguientes en todo momento:

- El valor de la adjudicación federal; o
- El monto máximo disponible para la estructura conforme al NFIP o su programa sucesor.

No tener seguro puede provocar que el propietario de una vivienda no sea elegible para recibir ayuda en caso de desastre en el futuro.

En caso de venta o transferencia de la propiedad, en la fecha de la transferencia o antes y como parte de los documentos que la evidencian, el propietario deberá notificar por escrito a todos los cesionarios sobre la obligación continua de mantener un seguro contra inundaciones en la propiedad. En el caso de que el propietario no proporcione dicho aviso, podrá ser responsable ante los Estados Unidos de recibir asistencia futura por desastres relacionados con la propiedad.

Se debe proporcionar evidencia de que la propiedad (o casa reconstruida) tiene cobertura de un seguro contra inundaciones antes del cierre, si se requiere ese seguro debido a la asistencia federal por desastre ya recibida. Si se requiere cobertura contra inundaciones pero no está disponible debido al mal estado de la propiedad, el propietario debe presentar una carta de rechazo de la aseguradora al momento de la ejecución del contrato. El propietario también debe proporcionar prueba de que obtuvo un seguro contra inundaciones una vez finalizada la construcción.

12.3 Debida diligencia y monitoreo de DOB

Al finalizar el proyecto de un propietario, el contratista de DLG supervisará el cumplimiento de la DOB preguntando al propietario si ha recibido asistencia adicional. El DLG también se pondrá en contacto con las distintas agencias incluidas en el cálculo original de la DOB. El propietario debe devolver cualquier asistencia que reciba después para el mismo propósito que la otorgada mediante los fondos CDBG-DR. Para obtener más información, consulte la *Guía de políticas de duplicación de beneficios* del HUD en 87 FR 31636 y el Capítulo 10 del Manual del beneficiario indirecto.

12.4 Manejo de registros

Deben llevarse registros de acuerdo con el Título 24 del CFR parte 570.490 y el Título 24 del CFR parte 570.506. Los registros se conservan con el fin de documentar el cumplimiento de los requisitos del programa, las regulaciones federales, estatales y locales, y para facilitar las revisiones durante las auditorías por parte del HUD y otros auditores designados. Los registros de CDBG-DR, incluidos los documentos del programa, están sujetos a la Ley de Libertad de Información (Freedom of Information Act, FOIA). Para obtener más información sobre manejo de registros, consulte el Capítulo 1 del Manual del beneficiario indirecto.

(1) Objetivos nacionales

El contratista del DLG debe mantener registros que demuestren que las actividades financiadas cumplen con el objetivo nacional de LMI. La documentación de todos los beneficiarios de LMI debe mantenerse archivada, incluida la documentación de respaldo para verificar la elegibilidad de ingresos.

(2) Registros de beneficiarios

El contratista del DLG debe mantener registros de cada grupo familiar que reciba asistencia de CDBG-DR. Para todos los proyectos, los beneficiarios deben ser clasificados por ingresos, raza y etnia según las categorías establecidas por del HUD, así como por la condición de propietario ocupante, jefas de familia (hogares ocupados por uno o más niños menores de 18 años), hogares de adultos mayores (62 años de edad o más), y hogares con personas discapacitadas. Es posible que se requiera información adicional para que el programa calcule adecuadamente el monto de la subvención de un solicitante y determine su elegibilidad, y todos los registros, recibos, facturas y otra documentación relacionada con cualquier reparación, construcción o limpieza de la propiedad durante no menos de cinco años a partir de la fecha de cierre con el programa.

(3) Información personal identificable (PII)

La información personal identificable (Personally Identifiable Information, PII) es la que puede utilizarse para distinguir o rastrear la identidad de las personas. Los ejemplos de PII incluyen nombres, direcciones, documentos de verificación de ingresos, estado de discapacidad, estado de empleo, etc. que pueden vincularse o son vinculables a un solicitante o beneficiario específico del programa. Como el programa recibe solicitudes directas de propietarios que piden asistencia, el contratista del DLG debe conservar toda la PII mientras dure el proyecto, en el sistema de registro. Si los registros que contienen PII están sujetos a solicitudes de la Ley de Libertad de Información (Freedom of Information Act), solo se divulgarán de conformidad con las leyes estatales y federales. Los registros de PII solo se almacenan durante el tiempo que sea necesario, de acuerdo con los requisitos de retención de registros del Título 2 del CFR, Parte 200.333 y el Título 24 del CFR, Parte 570.502(a)(7).

13 Definiciones

Acuerdo de subrogación acuerdo ejecutado por el beneficiario por el que se compromete a reembolsar cualquier asistencia duplicada si recibe después otra asistencia por desastre para el mismo propósito que los fondos de recuperación por desastre ya recibidos.

Acuerdo de subvención y documentos asociados: todos los documentos requeridos por el programa para la ejecución antes de iniciar cualquier desembolso de fondos o emitir una Orden para proceder (Notice to Proceed, NTP) a un contratista de construcción. Estos documentos deberán incluir como mínimo: un acuerdo de subvención, un acuerdo de subrogación y cualquier otro documento requerido para desembolsar los fondos del programa a un solicitante.

AMI: el ingreso familiar promedio (punto medio) para un área ajustado según el tamaño del hogar, según lo publica anualmente el HUD.

Anciano: persona de al menos 62 años de edad [Título 24 del CFR § 5.100].

Apelación: solicitud escrita de un participante para que se revise y cambie una determinación desfavorable tomada por el programa.

Áreas más impactadas y afectadas (Most Impacted and Distressed, MID): áreas que reciben el mayor impacto de un desastre según lo determine el HUD o el estado al realizar asignaciones de fondos para desastres, con el uso de las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daño del desastre.

Aviso de adjudicación: aviso escrito proporcionado a un participante para informarle sobre el cálculo de su adjudicación cero o positiva.

Beneficiario indirecto: entidad no federal, unidad de gobierno local general, u organización sin fines de lucro en Kentucky que administra la totalidad o una parte de un programa financiado por CDBG-DR, como se consigna en un acuerdo de subvención entre el beneficiario indirecto y el DLG.

Casa modular: unidad de vivienda compuesta por dos o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportados a un sitio de construcción en camión para su ensamblaje final sobre cimientos permanentes. Una casa modular debe construirse de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que se aplican a las casas construidas en el lugar. Las casas modulares no incluyen casas móviles.

Casa móvil: unidad de vivienda compuesta por uno o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y diseñada para que se la transporte a un sitio de construcción en su propio chasis para colocación sobre una estructura de soporte. Una casa móvil se construye de acuerdo con los estándares establecidos en el Código de construcción del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development) para viviendas prefabricadas. Una casa móvil no se construye de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que se aplican a las casas construidas en el lugar. *A los efectos del Programa de Recuperación de Asistencia para Propietarios, la expresión “casa móvil” se utilizará en forma intercambiable con la de “casa prefabricada”.*

Cauce de inundación: cauce de un río u otro curso de agua y áreas de tierra adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación base sin aumentar en forma acumulativa la elevación de la superficie del agua más de una altura designada según lo define el Título 44 del CFR § 59.1

CDBG-DR: subvención en bloque para desarrollo comunitario para la recuperación ante desastres (Community Development Block Grant – Disaster Recovery).

Contratista general: persona o entidad que tiene licencia en el Estado de Kentucky para realizar servicios de construcción residencial.

Costo estimado de reparación: estimación documentada, punto por punto, de los daños observados durante la evaluación de daños a la propiedad de un participante en la que se cuantifican los materiales y la mano de obra necesarios para repararlos.

Daño sustancial: daño sustancial al de cualquier origen sufrido por una estructura cuyo costo de restaurar la estructura a su condición previa al daño sería igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de que se produjera (Título 44 del CFR, Sección 59.1). Las jurisdicciones locales determinan el daño sustancial.

Demolición: derribo y eliminación adecuada de edificios e instalaciones en estado ruinoso.

Discapacidad: para los fines del Programa, “discapacidad” es consistente con la ley federal en virtud de la Ley del Seguro Social (Social Security Act), según enmendada, Título 42 del USC § 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act) de 1990, según enmendada, Título 42 del USC § 12102(1)-(3), y de acuerdo con las regulaciones del HUD en el Título 24 del CFR § 5.403 y 891.505.

Dominio limitado del inglés (Limited English Proficiency, LEP): designación para personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque su idioma principal es otro y no han desarrollado fluidez en inglés. Una persona con dominio limitado del inglés puede tener dificultades para hablar o leer inglés. Una persona con LEP se beneficia de un intérprete que traduzca hacia y desde su idioma principal. También puede necesitar que se traduzcan a su idioma principal documentos escritos en inglés para poder entender los que sean importantes y se relacionen con salud y servicios humanos.

Duplicación de beneficios: se refiere a la disposición de la *Ley de Asistencia ante Desastres y Alivio de Emergencia, Robert T. Stafford* o Ley Stafford (Robert T. Stafford Disaster Assistance and Emergency Relief Act) que prohíbe a cualquier persona, empresa comercial u otra entidad recibir asistencia financiera de fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de una pérdida resultante de un desastre mayor por el cual esa persona o entidad ya ha recibido asistencia financiera de cualquier otro programa, seguro u otra fuente.

Estándares de calidad de vivienda del HUD: estándar del HUD para condiciones de vivienda dignas, seguras y sanitarias según se define en el Título 24 del CFR, Sección 982.401.

Estándares de construcción ecológica: toda rehabilitación (que cumpla con la definición de mejora sustancial), reconstrucción o nueva construcción debe cumplir con un estándar reconocido

por la industria que haya logrado la certificación en virtud de al menos uno de los siguientes programas: (1) ENERGY STAR (casas certificadas); (2) Comunidades verdes empresariales (Enterprise Green Communities); (3) LEED (construcción nueva, casas, edificios de mediana altura, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios); o (4) Estándar nacional de construcción ecológica del Consejo de códigos internacionales (International Code Council, ICC)-700, u otro estándar permitido por el HUD.

Familia: grupo familiar compuesto por dos o más personas relacionadas. El término familia también incluye a una o más personas elegibles que viven con otra u otras, que se consideran importantes para su cuidado o bienestar.

Hogar: todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de la relación entre ellos. Los ocupantes pueden ser una sola familia, dos o más que viven juntas o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no que compartan una situación de alojamiento. Para las actividades de vivienda, la prueba de cumplimiento del objetivo de ingresos bajos a moderados se basa en los ingresos del grupo familiar.

HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (United States Department of Housing and Urban Development).

Ingresos totales del hogar: el ingreso total de todas las personas mayores de 18 años que residen en una propiedad dañada.

Inquilino: persona o familia que renta u ocupa una unidad de vivienda asistida. [Título 24 del CFR, Sección 5.504]

Jefe de familia: miembro adulto que es el jefe del grupo familiar a los efectos de determinar la elegibilidad de ingresos y el alquiler. [Título 24 del CFR § 5.504]

Ley de Protección ante Desastres por Inundaciones (Flood Disaster Protection Act) de 1973 y sec. 582(a) de la Ley de Reforma del Seguro Nacional contra Inundaciones (National Flood Insurance Reform Act) de 1994: El cumplimiento de los requisitos legales de la Sección 582(a) exige que la asistencia para desastres por inundaciones del HUD que se pone a disposición en las áreas especiales de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Areas, SFHA) no se pueda utilizar para realizar un pago (incluido cualquier pago de asistencia de préstamo) a una persona para reparación, reemplazo o restauración de daños por inundaciones a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: (1) la persona ya había recibido asistencia federal por desastre por inundación condicionada a la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones; y (2) esa persona no obtuvo ni mantuvo un seguro contra inundaciones como lo exige la ley federal vigente para esa propiedad.

Mejora sustancial: cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura cuyo costo sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de que comience la mejora o reparación, o, si la estructura ha sido dañada y está siendo restaurada, antes de que ocurriera el daño. Las determinaciones de mejora sustancial son realizadas por los funcionarios locales encargados de la aplicación del código, permisos, construcción o llanuras aluviales. El Programa acatará estas determinaciones. [Título 24 del CFR, Sección 55.2(b)(10)]

Método de cálculo del IRS 1040 o Ingreso bruto ajustado (Adjusted Gross Income, AGI): los ciudadanos estadounidenses y extranjeros residentes, excepto aquellos con ingresos brutos inferiores a un determinado nivel, deben presentar una declaración de impuestos sobre la renta ante el Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service, IRS) del Departamento del Tesoro (Department of the Treasury) cada año. La declaración de impuestos se conoce oficialmente como formulario 1040 del IRS. El ingreso bruto ajustado (Adjusted Gross Income, AGI) aparece en el formulario de impuestos 1040 y es la cifra en dólares que se utiliza para determinar la elegibilidad de ingresos de un solicitante para participar en los programas de CDBG-DR.

NFIP: Programa nacional de seguro contra inundaciones (National Flood Insurance Program). Cuando el programa menciona al NFIP en el contexto de elegibilidad o duplicación de beneficios, se refiere a programas de seguro contra inundaciones privados y públicos que cubren reparaciones estructurales resultantes de daños por inundaciones.

Nueva construcción: casa de reemplazo que excede sustancialmente la huella original en el lote existente (si está permitido) o construcción de una nueva casa en una nueva ubicación.

Objetivo nacional de LMI: uno de los tres objetivos nacionales que cualquier actividad de CDBG debe cumplir. Las actividades que cumplen el objetivo LMI deben beneficiar a los hogares cuyo ingreso bruto anual total no exceda el 80% del ingreso promedio del área (area median income, AMI), ajustado al tamaño de la familia. La elegibilidad de ingresos se determinará y verificará de acuerdo con la guía del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados cada año por el HUD, se utilizarán para verificar la elegibilidad de ingresos de cada grupo familiar que solicite asistencia en el momento en que se la brinde.

- Extremadamente bajo: ingreso anual del hogar de hasta el 30% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado según el tamaño de la familia.
- Muy bajo: ingreso anual del hogar entre el 31 y el 50% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado al tamaño de la familia; y
- Bajo: ingreso anual del hogar entre el 51 y el 80% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado al tamaño de la familia.

Objetivo Nacional de Necesidad Urgente: necesidad urgente que existe porque las condiciones plantean una amenaza grave e inmediata a la salud o el bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o acaban de volverse urgentes y el receptor de los fondos no puede financiar las actividades por su cuenta porque no hay otras fuentes de financiación disponibles. El programa debe documentar cómo cada programa o actividad financiados en virtud de esta categoría responde a un impacto relacionado con un desastre.

Poder notarial (Power of Attorney, POA): autorización para actuar en nombre de otra persona de manera legal o por negocios.

Propiedad dañada: unidad de vivienda que sufrió daños directos para la que el participante solicitó ayuda.

Propiedad: Los propietarios deben haber tenido y mantenido un patrimonio actual, de propiedad absoluta y posesoria sobre la superficie del terreno.

Reconstrucción: demolición y reconstrucción de una unidad de vivienda en el mismo lote, prácticamente en el mismo espacio y de la misma manera. La cantidad de unidades en el lote no puede aumentar y no se puede exceder sustancialmente el total de superficie de la estructura residencial principal original que se reconstruirá; sin embargo, se puede aumentar o disminuir la cantidad de habitaciones en una unidad. Si el porcentaje relativo de la reparación de un solicitante es del 80% o más del monto de reconstrucción determinado por el programa, la estimación de reconstrucción se utiliza para calcular el costo de reconstrucción de la estructura dañada.

Reemplazo: demolición, retiro y reemplazo de una casa prefabricada dañada por una casa nueva en prácticamente el mismo espacio o en una nueva ubicación si la unidad dañada original estaba en un terreno arrendado y el propietario debe reubicarse a una nueva propiedad.

Registro Federal (Federal Register, FR): publicación diaria del Gobierno federal de EE. UU. que publica regulaciones administrativas propuestas y finales de las organismos federales.

Rehabilitación: reparación o restauración de unidades de vivienda en las zonas afectadas por el desastre según los códigos y normas de construcción vigentes. Si el porcentaje relativo de reparación de la casa con estructura de madera del solicitante es de menos del 80% del valor fiscal tasado antes de la tormenta, la estimación de reparación se utiliza para calcular el costo de rehabilitación de la estructura dañada, independientemente del valor de las condiciones de construcción imprevistas que requieran una orden de cambio.

Segundo hogar: vivienda que no es la residencia primaria del propietario, un inquilino o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de la solicitud de asistencia. Las propiedades que eran segundas viviendas en el momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para asistencia de rehabilitación o incentivos de vivienda. El HUD ha establecido un requisito alternativo para segundas residencias que puede permitir asistencia en circunstancias limitadas coordinadas con esa entidad.

Seguro contra inundaciones: La *Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973* (Flood Disaster Protection Act of 1973) (Título 42 del USC § 4012a) requiere que los proyectos que reciben asistencia federal y se ubican en un área identificada por FEMA como dentro de áreas especiales de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Areas, SFHA) tengan cobertura de un seguro contra inundaciones según el *Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones* (National Flood Insurance Program, NFIP). Si la comunidad no participa en el NFIP, no se puede utilizar la asistencia federal en esas áreas.

Subrogación: proceso mediante el cual la asistencia duplicada pagada a un solicitante después de recibir una adjudicación se remite al programa para rectificar una duplicación de beneficios.

Terreno inundable: también conocido como “nivel de inundación base”, según se define en el Título 44 del CFR, Parte 59, se trata de tierras bajas, planas y que se inundan en forma periódica, adyacentes a ríos, lagos y océanos y sujetas a procesos geomórficos (conformación del terreno) e hidrológicos (flujo de agua). Los terrenos inundables de 100 años son la tierra que se prevé que se inundará durante una tormenta de 100 años, que tiene un 1% de posibilidades de ocurrir en un año determinado. Las áreas dentro del terreno inundable de 100 años también pueden inundarse con tormentas mucho más pequeñas. FEMA utiliza el terreno inundable de 100 años para administrar el programa federal de seguro contra inundaciones.

Umbral de reconstrucción: cantidad suficiente de daño infligido a una estructura por la cual el programa considera necesario reconstruir en lugar de rehabilitar. El umbral actual es el daño que excede el 80% del valor de reconstrucción de la estructura, determinado por la fórmula

- costo estimado de reparación / (estimación de reparación de superficie elegible X multiplicador de reconstrucción) X 100 = porcentaje de daño.

URA: la *Ley Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970* (Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act of 1970), según enmendada (Título 49 del CFR, Parte 24) (Título 42 del USC 4601 et seq.). Aplica a todas las adquisiciones de bienes raíces o desplazamientos de personas resultantes de un programa o proyecto federal o con asistencia federal. El objetivo de la URA es proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes raíces sean adquiridos o que sean desplazadas en relación con proyectos financiados con fondos federales. A los efectos de estas pautas, la URA se aplica principalmente a desalojos residenciales en adquisiciones involuntarias (Título 49 del CFR, subparte B) o actividades multifamiliares dañadas u ocupadas que requieren la reubicación de los inquilinos.

Vivienda prefabricada: unidad de vivienda compuesta por uno o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportados a un sitio de construcción. Consulte la sección Casa móvil y casa modular.

APÉNDICE A: PROCESO DE SOLICITUD PARA BENEFICIARIOS INDIRECTOS

14 Proceso de solicitud para beneficiarios indirectos

14.1 Solicitud competitiva

El DLG tiene la intención de operar el Programa de rehabilitación y reconstrucción de viviendas ocupadas por los propietarios. Sin embargo, el DLG aceptará solicitudes de gobiernos municipales y de condado, sujetas a la disponibilidad de fondos, y tomará decisiones de financiamiento basándose en la competitividad e integridad de la solicitud, la justificación del financiamiento y la viabilidad del proyecto.

14.2 Proceso de solicitud

En esta sección se proporciona una descripción general del proceso de solicitud. En este documento, la expresión solicitante se refiere a ciudades, condados o gobiernos que serán beneficiarios indirectos. Antes de presentar una solicitud al DLG, los beneficiarios indirectos completarán un reconocimiento inicial de hogares y beneficiarios en su jurisdicción elegibles para rehabilitación y reconstrucción. Se proporcionará una ventana de solicitud a los beneficiarios indirectos elegibles. Para que estas solicitudes sean elegibles, los beneficiarios indirectos deben demostrar que su programa responde a una necesidad demostrada, genera un impacto en las comunidades vulnerables, cumple un objetivo nacional, califica como una actividad elegible de CDBG-DR y se ubica en un área afectada por un desastre.

La aprobación de la solicitud y las decisiones de financiamiento asociadas se realizarán mediante evaluación de los criterios de umbral que se relacionan con la solicitud de subvención y sujetos a la disponibilidad de fondos.

Para que las solicitudes sean elegibles, los beneficiarios indirectos deben demostrar que el proyecto:

- Responderá a una necesidad demostrada
- Tiene un impacto en las comunidades vulnerables
- Cumplirá con un objetivo nacional
- Calificará como una actividad elegible para CDBG-DR
- Se ubicará en un área declarada como afectada por desastre

14.3 Método de aplicación

Se aceptarán solicitudes hasta que se agoten todos los fondos de la subvención.

Los beneficiarios indirectos deberán comunicarse con el DLG para obtener los materiales de solicitud y enviarlos junto con todos los anexos, a:

- Dlg.ofg@ky.gov; o
- Dlg.dr@ky.gov

El DLG realizará una revisión inicial y cualquier solicitud que se presente incompleta o sin los anexos requeridos quedará en espera. El programa hará intentos para contactar al solicitante y asistirlo en la finalización de la solicitud.

14.4 Requisitos de la solicitud

Una solicitud se considera completa si incluye los siguientes componentes:

- Un ejemplar original completado, firmado y fechado de la **Solicitud del Programa de Rehabilitación de Viviendas Ocupadas por sus Propietarios CDBG-DR disponible en el sitio web de Subvenciones DLG - DRP de Kentucky.**
- Y todo lo siguiente:
 - Resumen de costos, resumen de costos OOR proporcionado en el sitio web: [Subvenciones DLG - DRP de Kentucky](#)
 - Gastos
 - Objetivo nacional
 - Lista de propietarios adjunta
 - Estimación detallada del costo de la vivienda: plantilla disponible en el sitio web: [Subvenciones DLG - DRP de Kentucky](#)
 - Identificación preliminar de hogares y propietarios elegibles como LMI
 - Las viviendas potenciales se ubican en uno de los MID del HUD o del estado
 - Lista de unidades en espera
 - Documentación de Audiencia Pública y otros requisitos de participación ciudadana que se encuentran en el Capítulo 1 del Manual del beneficiario indirecto
 - Perfil de prestaciones personales y familiares: plantilla disponible en el sitio web: [Subvenciones DLG - DRP de Kentucky](#)
 - Formulario del Título VI: la descripción se encuentra en el Capítulo 1 del Manual del beneficiario indirecto y el Formulario (7-2) se encuentra en el Capítulo 7
- **Documentos para adjuntar:**
 - Mapa del área del proyecto con límites
 - Plan de administración de subvenciones: para obtener más información, consulte el **Apéndice A**
 - Diseños y planos propuestos (alcance del proyecto)
 - Resolución de la autorización para presentar la solicitud adoptada por la agencia de gobierno de la comunidad
 - Todas las cartas de compromiso del financiamiento
 - Aprobación de la eClearinghouse del Estado de Kentucky
 - Carta de determinación de elegibilidad para ser incluida en el Registro Nacional de Lugares Históricos del Consejo de Patrimonio de Kentucky (Kentucky Heritage Council) y autorización de la Oficina de Preservación Histórica del Estado (State Historic Preservation Officer)

- Si el proyecto involucra a una organización sin fines de lucro, proporcione prueba del estado según 501(c)(3) de la organización sin fines de lucro para demostrar su elegibilidad
- Documentación que acredite que las disposiciones sobre conflictos de intereses se han comentado con el órgano rector y los posibles destinatarios
- El DLG se reserva el derecho de solicitar cualquier información adicional que considere necesaria

14.5 Solicitudes retiradas

14.5.1 Retiros voluntarios

Las solicitudes de los beneficiarios indirectos pueden ser retiradas por un solicitante en cualquier momento. Todas las personas que deseen retirarse deben proporcionar una notificación clara por escrito de su intención de retirarse de manera voluntaria a la entidad a la que lo solicitaron en un principio, con copia al DLG. El beneficiario indirecto enviará al propietario un aviso escrito de reconocimiento de retiro voluntario.

14.5.2 Retiros administrativos

Las solicitudes de los beneficiarios indirectos pueden ser retiradas administrativamente por el DLG por los siguientes motivos:

- No se presenta la documentación o información requerida dentro del plazo establecido en la solicitud para participar en el programa.
- El DLG determina que existe una duplicación de otra solicitud válida o un conflicto con otro programa, como el Programa de Subvenciones para Mitigación de Riesgos (Hazard Mitigation Grant Program, HMGP).
- El beneficiario indirecto deja de responder.

Los beneficiarios indirectos deberán desarrollar su propia política de retiro que incluya las siguientes razones para dejar el programa:

- Cualquier propietario que no proporcione la documentación o información requerida dentro del plazo descrito en la solicitud escrita. Los propietarios recibirán un aviso en el que se les darán quince (15) días para proporcionar la información requerida.
- El programa confirma que una solicitud es una duplicación de otra solicitud válida o de un programa conflictivo, como el Programa de subvenciones para la mitigación de riesgos (HMGP).
- Se determina que un propietario proporcionó información falsa o engañosa.
- Un propietario deja de responder.
- Un propietario es agresivo o maltrata a un empleado del DLG o cualquier otro representante o afiliado del programa, incluidos, entre otros, los representantes.

14.6 Notificación de adjudicación a beneficiarios indirectos

Una vez que se hayan calificado las solicitudes y se haya determinado la adjudicación, se notificará a los beneficiarios indirectos directamente desde el DLG. El DLG proporcionará una carta de aprobación preliminar que incluye lo siguiente:

- importe de la adjudicación;
- fecha de finalización del proyecto;
- requisitos de revisión ambiental;
- requisitos de adquisición; y
- cualquier información faltante que sea necesaria para continuar.

Los beneficiarios indirectos deben indicar su aceptación de las condiciones mediante su firma en la carta de aprobación preliminar, que regresarán a la oficina del DLG. No se podrá incurrir en costo alguno hasta que el beneficiario indirecto haya firmado un acuerdo de subvención con el estado y haya recibido autorización ambiental.

14.7 Responsabilidades del beneficiario indirecto

Los beneficiarios indirectos actuarán como agentes en nombre de los propietarios para brindar servicios de rehabilitación, incluidas la estimación de costos, la emisión de documentos de contratación, inspecciones y aprobaciones.

Además, en la etapa de solicitud del propietario, el beneficiario indirecto será responsable de recolectar y completar un cálculo de duplicación de beneficios. Esa información se compartirá con el DLG, quien calculará una indemnización para cada propietario según el cálculo de DOB. El beneficiario indirecto luego compartirá esa asignación con el propietario, quien podrá apelar la decisión. Puede encontrar más información sobre el proceso DOB en la sección DOB de esta política.

14.8 PLAN DE ADMINISTRACIÓN DE SUBVENCIONES

El Plan de administración de subvenciones es un documento de respaldo obligatorio para todas las presentaciones de solicitudes. Establece las funciones y responsabilidades de todas las personas involucradas en el proyecto y determina cuándo y cómo se implementarán todas las actividades. El Plan debe incluir al menos los siguientes componentes:

- La identidad, las funciones y las responsabilidades de todas las personas involucradas en la implementación del proyecto.
- La identificación de las fechas objetivo para la finalización de tareas clave.
- El método mediante el cual el director ejecutivo y el administrador de la subvención supervisarán y monitorearán todos los aspectos del proyecto para garantizar una implementación oportuna y efectiva.
- La identificación de puntos de referencia específicos del proyecto mediante los cuales se rastrearán y analizarán la administración e implementación del proyecto. Los puntos de referencia deben consistir en fechas específicas en las que se completarán las tareas y subtareas.

- El método para la administración de contratos de diseño y construcción, incluidos levantamientos topográficos e ingeniería adicional, revisión de planes, licitaciones, aprobación de órdenes de cambio e inspección y supervisión por parte del gobierno local.
- La identificación de problemas potenciales y complejidades inherentes al proyecto, así como un análisis de cómo se anticiparán y mitigarán.
- El método mediante el cual los funcionarios del gobierno local, incluido el administrador principal de la localidad, serán informados sobre el estado del proyecto.
- El proceso para la revisión, aprobación y pago de facturas relacionadas con todos los gastos del proyecto; y
- Un cronograma para el gasto de fondos administrativos basado en el cumplimiento de los puntos de referencia.
- Estándares de construcción ecológica y resiliente: El DLG requiere que el beneficiario indirecto seleccione y cumpla con el Estándar de construcción sostenible y resiliente para la construcción y reconstrucción de viviendas, conforme a los requisitos del HUD. El beneficiario indirecto debe cumplir con este estándar en todas las nuevas construcciones residenciales, reconstrucciones y rehabilitaciones de edificios sustancialmente dañados. Para más información, consulte el Capítulo 11 del Manual del beneficiario indirecto.
- Proceso de duplicación de beneficios (Duplication of Benefits, DOB): Los beneficiarios indirectos son responsables del análisis de la asistencia y los beneficios de la recuperación ante desastres provenientes de todas las fuentes para garantizar que no haya duplicaciones. Como parte de este plan, los beneficiarios indirectos deben desarrollar un proceso para la revisión y documentación de la DOB.

El equipo de administración de subvenciones debe identificar lo siguiente:

- Las tareas a completar para que las actividades del proyecto se mantengan en curso;
- La asignación de responsabilidad a una persona por cada tarea identificada, así como la asignación de una persona de apoyo para cada tarea (la responsabilidad no puede ser compartida por dos personas); y
- Secuenciación y cronograma de finalización de las tareas para que el proyecto pueda completarse en el marco del Acuerdo de subvención.