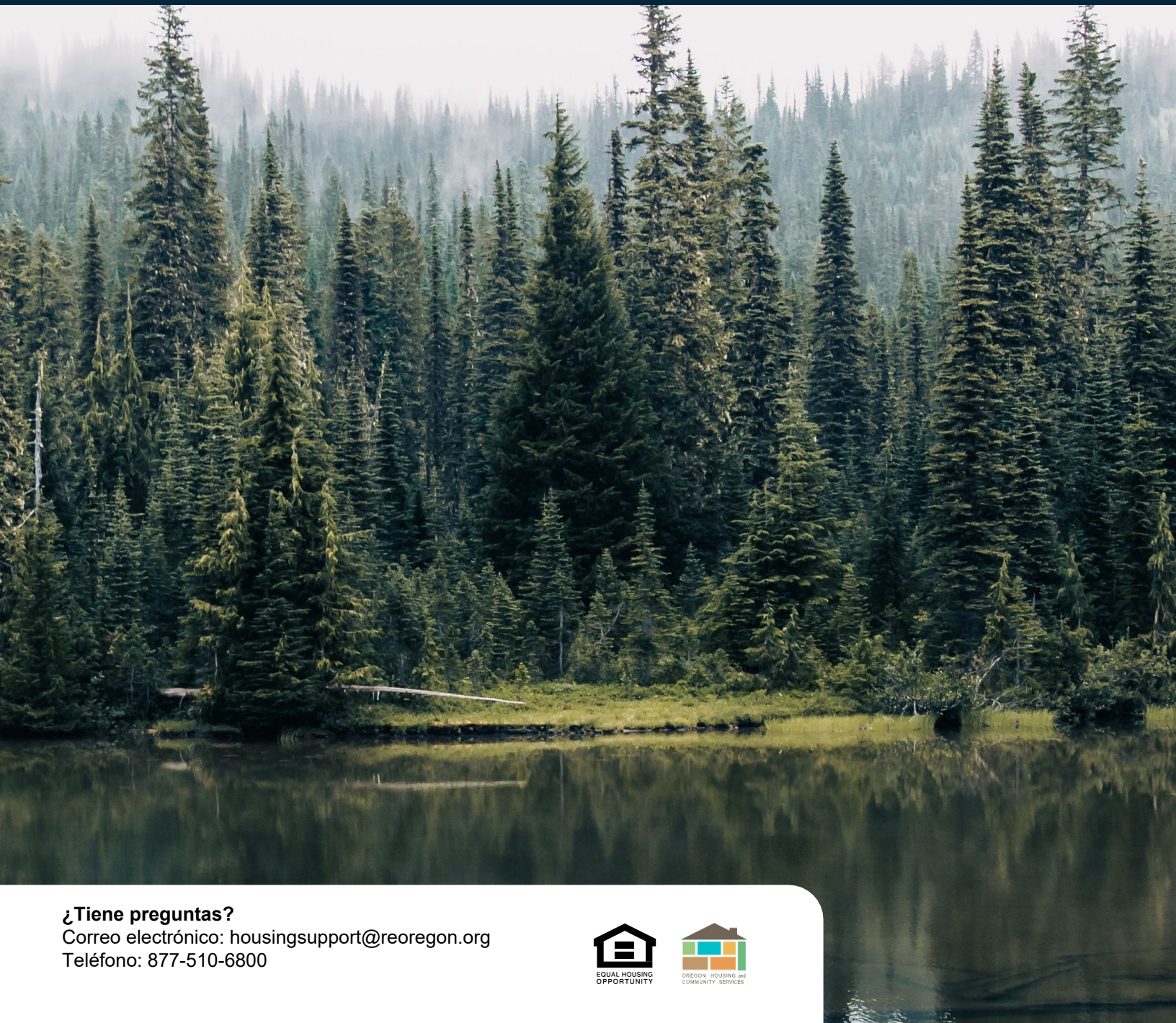


Programa de Asistencia y Reconstrucción para Propietarios



Manual de Política

Versión 1



¿Tiene preguntas?

Correo electrónico: housingsupport@reoregon.org

Teléfono: 877-510-6800



Índice

1	Introducción: Propósito	1
1.1	Autorización del programa	1
1.2	Propósito del Manual de Política	1
1.3	Objetivo y resumen del Programa	2
1.4	Equidad, justicia racial y resiliencia ante futuros desastres	3
1.4.1	Servicios de traducción e interpretación	4
1.4.2	Adaptaciones razonables para personas con discapacidad.....	4
1.4.3	Vivienda justa y derechos civiles.....	5
1.5	Requisitos de CDBG-DR.....	6
1.5.1	Actividades elegibles del programa CDBG-DR	6
1.5.2	Actividades inelegibles del programa CDBG-DR.....	7
1.5.3	Actividades inelegibles del programa HARP.....	8
1.5.4	Objetivos nacionales	8
1.6	Consideraciones fiscales	10
2	Administración del programa	11
2.1	Resumen	11
2.2	Políticas del programa.....	11
2.2.1	Panel de excepciones.....	11
2.2.2	Comité de Control de Cambios (CCC) de la Política.....	12
2.3	Asistencia del programa.....	13
2.3.1	Asistencia para los propietarios de viviendas	13
2.4	Servicios de apoyo del programa.....	14
2.4.1	Comunicación del programa con los solicitantes	14
2.4.2	Administradores de casos de ReOregon	15
2.4.3	Admisión al programa y apoyo a la divulgación	15
2.4.4	Servicios de asesoramiento en materia de construcción	16
2.4.5	Encontrar un sitio para una Casa prefabricada de Reemplazo.....	16

2.4.6	Servicios de contratista general, arquitectura e ingeniería y distribuidor de casas prefabricadas	17
2.4.6.1	Uso de los proveedores del programa.....	17
2.4.6.2	Excepciones	19
2.5	Responsabilidades del Solicitante.....	20
2.5.1	Familiaridad del Solicitante con las normas del programa	20
2.5.2	Capacidad de respuesta del solicitante, actualizaciones, documentación e inspecciones.....	20
2.5.2.1	Documentación y cambios en las circunstancias del solicitante.....	20
2.5.2.2	Inspecciones	21
2.5.3	Cumplimiento de las normas del programa	22
2.5.4	Retirada voluntaria de la solicitud	23
2.5.5	Solicitud de reincorporación tras Solicitud de retirada voluntaria	24
2.5.6	Retirada voluntaria del programa	24
2.5.7	Baja administrativa del programa	24
2.5.8	Solicitud de reincorporación tras baja administrativa	25
3	Fases del programa	26
3.1	Resumen	26
3.2	Criterios de la Fase I.....	27
3.3	Criterios de la fase II	28
3.4	Criterios de la Fase III	28
4	Criterios de elegibilidad	30
4.1	Criterios de elegibilidad de los Solicitantes	30
4.1.1	Resumen de elegibilidad.....	30
4.1.2	Titularidad	30
4.1.2.1	Impuestos sobre la propiedad	30
4.1.2.2	Titularidad: Viviendas en terrenos de su propiedad	31
4.1.2.3	Casas de madera construidas en obra en terrenos arrendados	35

4.1.2.4	Titularidad: Casas prefabricadas.....	35
4.1.2.5	Circunstancias especiales de Titularidad	36
4.1.2.6	Hipotecas y préstamos mobiliarios (<i>chattel</i>).....	39
4.1.3	Ocupación como residencia principal	40
4.1.3.1	Métodos para verificar la ocupación y la residencia principal	40
4.1.3.2	Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación ...	41
4.2	Criterios de elegibilidad de la propiedad	42
4.2.1	Resumen	42
4.2.2	Daños a la propiedad	43
4.2.2.1	Verificación de daños por terceros.....	43
4.2.2.2	Estado de la vivienda sustituida o rehabilitada en el momento de la inspección: Normas de calidad de la vivienda	44
4.2.3	Ubicación	44
4.2.4	Tipos de estructuras.....	45
4.2.4.1	Tipos de estructuras elegibles.....	45
4.2.5	Tipos de propiedades inelegibles	46
4.2.5.1	Propiedades ubicadas en un cauce de alivio.....	47
4.2.5.2	Segundos hogares	47
4.2.5.3	Viviendas embargadas	47
4.2.5.4	Nuevos propietarios de viviendas o inmuebles vendidos ...	48
4.2.5.5	Propiedades a las que se impide recibir permisos de construcción	48
4.2.5.6	Vehículos recreativos, remolques de viaje y embarcaciones	48
4.2.5.7	Estructuras independientes y otras estructuras	48
4.2.5.8	Estructuras de vivienda de uso no permitido y que no cumplan las normas	48
4.2.5.9	Edificios de uso mixto.....	49
5	Tipos de proyectos del programa HARP	50
5.1	Resumen	50

5.2	Términos y responsabilidades.....	51
5.2.1	Responsabilidades del programa	51
5.2.1.1	Grupo de proveedores	52
5.2.1.2	Servicios opcionales de asesoramiento sobre construcción	52
5.2.1.3	Servicios requeridos de supervisión de la construcción y cumplimiento de la normativa	52
5.2.1.4	Planos del programa y opciones de casas prefabricadas....	55
5.2.2	Responsabilidades del Solicitante y del Participante del Programa....	55
5.2.2.1	Excepciones para contratos existentes con contratistas generales	56
5.3	Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación	56
5.3.1	Resumen	56
5.3.2	Razonabilidad de los costos	56
5.3.3	Reconstrucción: Casas de madera construidas en obra.....	57
5.3.4	Reemplazo: Casas prefabricadas	59
5.3.4.1	Excepción: Parques con casas modulares	60
5.3.4.2	Umbrales de Reemplazo y Reconstrucción	60
5.3.5	Sitio alternativo	61
5.3.6	Cambio de tipos de estructura.....	62
5.3.6.1	Resumen	62
5.3.6.2	De casa de madera construida en obra a casa prefabricada	63
5.3.7	Entrega, trabajo de obra e instalación de casas prefabricadas	63
5.3.8	Trabajo de obra y actividades elegibles adicionales	64
5.3.9	Seguro contra inundaciones	67
5.3.10	Excepciones a los Topes máximos de adjudicación	68
5.4	Normas del proyecto	68
5.4.1	Normas de eficiencia energética	69
5.4.1.1	Casas prefabricadas	70
5.4.1.2	Reconstrucción y mejora sustancial	70
5.4.1.3	Rehabilitación.....	70

5.4.2	Normas de resistencia y mejoras contra incendios	71
5.4.3	Normas de accesibilidad, diseño universal y visitabilidad	72
5.4.4	Normas de elevación para viviendas en la llanura aluvial	74
5.4.5	Requisitos del sitio	76
5.4.5.1	Requisitos generales del sitio	76
5.4.5.2	Requisitos del sitio casas prefabricadas	76
5.5	Vía de sitio alternativo	78
5.5.1	Elegibilidad del sitio alternativo	79
5.5.2	Parques y desarrollos de viviendas de ReOregon	80
5.5.2.1	Términos de la asistencia	81
6	Pasos de la solicitud	84
6.1	Admisión de solicitudes	84
6.1.1	Cómo solicitar el programa	84
6.1.2	Cuestionario de elegibilidad	85
6.1.3	Fecha de la solicitud	86
6.1.4	Solicitantes con un dominio limitado del inglés	86
6.1.5	Adaptaciones razonables para solicitantes con necesidades especiales	86
6.1.5.1	Adaptaciones de la Sección 504 del Proyecto	87
6.1.6	Proceso de solicitud, plazos y lista de espera	87
6.1.7	Firma y presentación de solicitudes	89
6.1.7.1	Poder notarial (POA)	90
6.1.7.2	Contacto alternativo	90
6.1.8	Documentación de admisión	90
6.1.9	Requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación para propiedades ocupadas por sus propietarios con unidades de alquiler y/o inquilinos	94
6.1.10	Requisito de suspensión del trabajo	94
6.1.11	Derecho a ingresar	95
6.2	Verificación de la elegibilidad	96

6.2.1	Criterios de elegibilidad de los Solicitantes	96
6.2.1.1	Verificación de titularidad	96
6.2.1.2	Normas de verificación de ingresos	98
6.2.1.3	Verificación de fases	99
6.2.2	Revisión de elegibilidad de la propiedad	100
6.2.2.1	Revisión de daños de la propiedad	101
6.2.2.2	Revisión de la ubicación	101
6.2.2.3	Consideraciones sobre la llanura aluvial	101
6.2.2.4	Revisión de elegibilidad de la estructura	101
6.2.3	Determinación preliminar de elegibilidad	102
6.2.4	Verificación de vías	102
6.3	Duplicación de beneficios	103
6.3.1	Evaluar la necesidad del solicitante.....	103
6.3.2	Identificar la asistencia total.....	103
6.3.2.1	Fuentes comunes de asistencia	104
6.3.2.2	Fuentes comunes de asistencia no duplicada.....	106
6.3.2.3	Asistencia total	106
6.3.2.4	Asistencia disponible	107
6.3.2.5	Préstamos privados, activos personales y otros recursos no duplicados	107
6.3.2.6	Préstamos subvencionados.....	107
6.3.3	Excluir importes no duplicados.....	109
6.3.3.1	No se consideren asistencia duplicada o disponible.....	109
6.3.3.2	Fondos para un propósito diferente	109
6.3.3.3	Fondos para el mismo fin, diferente uso permisible.....	110
6.3.4	Informe sobre el trabajo realizado en el lugar y cálculo de la duplicación de beneficios restante	110
6.3.4.1	Limitaciones adicionales del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP)	111
6.3.4.2	Identificar la duplicación de beneficios restante	112
6.3.5	Acordar contribuir o conciliar la Duplicación de beneficios restante	113
6.3.5.1	Depósito en garantía y responsabilidad del propietario ...	113

6.3.5.2	Tamaño reducido de la vivienda	113
6.3.5.3	Compra y venta temporal de vehículos recreativos o casas prefabricadas	114
6.3.5.4	Pago forzoso de hipotecas:.....	115
6.3.5.5	Fraude de contratistas	116
6.3.5.6	Otras circunstancias atenuantes	116
6.3.5.7	Supervisar el cumplimiento y reevaluar la duplicación de beneficios cuando sea necesario	117
6.3.6	Calcular la adjudicación	117
6.3.7	Acuerdo de reembolso.....	117
6.3.7.1	Cobro de una duplicación	118
6.4	Inspecciones y revisiones ambientales	118
6.4.1	Umbral mínimo de reparación para la elegibilidad.....	118
6.4.2	Inspección de verificación de daños (DV)	119
6.4.3	Inspección del alcance del trabajo (SW).....	119
6.4.3.1	Programación de la evaluación de daños previa a la adjudicación	120
6.4.3.2	Evaluaciones de daños verificables	121
6.4.3.3	Vivienda insegura.....	122
6.4.3.4	Fotografías de la evaluación de daños.....	123
6.4.3.5	Fuentes de datos de las estimaciones.....	123
6.4.3.6	Elementos inelegibles.....	124
6.4.3.7	Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP).....	124
6.4.3.8	Costo estimado de la reparación (ECR).....	126
6.4.3.9	Disputas sobre el tamaño o el tipo de la estructura	131
6.4.3.10	Consideraciones adicionales sobre la asistencia	131
6.4.3.11	Extracción de la vivienda dañada.....	131
6.4.4	Desviación del Alcance elegible	131
6.4.5	Revisiones ambientales.....	132
6.4.6	Pintura a base de plomo.....	134
6.4.6.1	Certificación de pintura libre de plomo	134
6.4.6.2	Evaluación de riesgos de la pintura a base de plomo	134

6.4.6.3	Viviendas con pintura a base de plomo	135
6.4.7	Materiales que contienen asbesto (ACM)	136
6.4.8	Evaluación y remediación de moho	137
6.4.8.1	Evaluación y pruebas de moho	137
6.4.8.2	Remediación del moho	138
6.4.9	Radón	138
6.5	Revisiones de arquitectura e ingeniería del Programa	139
6.6	Determinación preliminar de la subvención y modelo de cálculo de la adjudicación	139
6.6.1	Adjudicación para el Reemplazo de una casa prefabricada adquirida por el solicitante	141
6.6.2	Adjudicación para la Reconstrucción o Rehabilitación de viviendas	142
6.6.3	Adjudicación de la Vía de vivienda de ReOregon.....	143
6.7	Reconocimiento de la subvención y ejecución de la subvención.....	144
6.7.1	Verificaciones previas a la adjudicación.....	144
6.7.1.1	Verificaciones de los Solicitantes	144
6.7.1.2	Revisión del alcance y del plan de recuperación del Solicitante	144
6.7.1.3	Confirmación de los requisitos de contribución del propietario.....	146
6.7.1.4	Reubicación temporal de ocupantes e inquilinos hasta la finalización del proyecto	146
6.7.2	Aviso de adjudicación.....	147
6.7.2.1	Método de notificación	147
6.7.3	Ejecución de la adjudicación de la subvención	148
6.7.3.1	Acuerdo de subrogación como parte de la ejecución de la adjudicación de la subvención	149
7	Construcción	151
7.1	Relaciones generales	151
7.2	Conferencia previa a la construcción	151
7.3	Requisitos y selección del contratista.....	152

7.3.1	Licencias y certificaciones	152
7.3.1.1	Licencias/Certificaciones	153
7.3.1.2	Seguros	153
7.3.2	Exclusiones e inhabilitación.....	153
7.3.3	Acuerdos de construcción	153
7.4	Calidad de la construcción y consideraciones.....	154
7.4.1	Pintura a base de plomo y asbesto	154
7.5	Sección 3	155
7.6	Proceso de construcción	157
7.6.1	Objetivos y plazos de finalización del proyecto	157
7.6.2	Orden de proceder (NTP).....	158
7.6.3	Permisos e inspecciones.....	158
7.6.4	Retrasos en el proyecto	159
7.6.5	Supervisión e inspecciones de la construcción.....	159
7.6.5.1	Tipos de inspección	160
7.6.6	Órdenes de cambio	161
7.6.7	Requisito de que el participante aporte la Duplicación de beneficios y asistencia para las mejoras	162
7.6.8	Solicitudes de retiro de fondos	162
7.6.8.1	Inicio del proyecto	163
7.6.8.2	Calendario de desembolsos	164
7.6.9	Pagos.....	164
7.6.9.1	Pago final	164
7.6.10	Garantía	165
7.6.11	Quejas y Reclamaciones	165
7.6.12	Cumplimiento posterior a la adjudicación.....	166

8 Cierre de la construcción, cumplimiento de los participantes y supervisión

8.1	Cierre de la construcción	167
-----	---------------------------------	-----

9	Asistencia Opcional para la Reubicación (ORA)	168
9.1	Elegibilidad y priorización de los participantes en la ORA	168
9.1.1	Elegibilidad	168
9.2	Responsabilidades del Participante.....	168
9.3	Gastos elegibles para la Asistencia Opcional para la Reubicación.....	169
9.3.1	Gastos inelegibles.....	171
9.4	Gastos máximos elegibles y asistencia máxima	171
9.4.1	Cálculo de la asistencia	171
9.4.2	Ejemplo de cálculo.....	172
9.4.2.1	Ejemplo de gastos de mudanza	172
9.4.2.2	Ejemplo de asistencia para el alquiler.....	172
9.4.2.3	Ejemplo de asistencia para el almacenamiento.....	173
9.4.2.4	Ejemplo de asistencia para tasas y depósitos	173
9.4.2.5	Gastos de subsistencia compartidos.....	173
9.5	Términos de la asistencia de la Asistencia Opcional para la Reubicación (ORA).....	174
9.6	Viviendas provisionales elegibles.....	174
9.6.1	Viviendas elegibles	174
9.6.2	Norma de vivienda	175
9.6.3	Elegibilidad geográfica	175
9.6.4	Viviendas de familiares y amigos.....	175
9.7	Normas de pago.....	176
9.7.1	Pagos únicos.....	176
9.7.2	Pagos mensuales	176
9.7.3	Parte del participante.....	176
9.8	Duplicación de beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación	177
9.9	Finalización de la asistencia.....	177
9.9.1	Retiro voluntario	177
9.9.2	La construcción está completa	177
9.9.3	Determinación del Programa.....	177

10	Ley Uniforme de Reubicación (URA).....	179
10.1	Resumen del URA.....	179
10.1.1	Aplicabilidad de la URA a los proyectos del programa CDBG-DR	179
10.1.2	¿Quién se considera una “persona desplazada”?	180
10.1.3	Inquilinos que califican para ser considerados “personas desplazadas”	181
10.1.4	Inquilinos que no califican para ser considerados “personas desplazadas”	182
10.1.5	Responsabilidades del programa en virtud de la URA.....	183
10.1.6	Solicitantes que tienen Inquilinos que potencialmente califican.....	184
10.1.7	Reemplazo de una unidad por otra.....	185
11	Apelaciones, quejas y reclamaciones.....	187
11.1	Apelaciones del programa	187
11.1.1	Apelaciones permitidas.....	187
11.1.2	Tramitación de las apelaciones.....	187
11.1.3	Respuestas a las apelaciones	188
11.1.4	Solicitudes de revisión de la Apelación	188
11.2	Quejas del Programa	189
11.2.1	Método de presentación de quejas.....	189
11.2.2	Respuestas a las quejas	189
11.2.3	Quejas sobre violaciones de las disposiciones de vivienda justa	189
11.2.4	Quejas sobre fraude, despilfarro y abuso	189
11.3	Quejas y reclamaciones sobre la coordinación de la Sección 504	190
11.3.1	Presentación de quejas.....	190
11.3.2	Tramitación de las quejas.....	190
11.4	Quejas sobre la construcción	191
12	Recuperación de la subvención	192
12.1	Política de recuperación.....	192
12.2	Subrogación – Reembolso de la asistencia duplicada.....	192

13	Cierre del programa	194
13.1	Cierre del proyecto	194
13.2	Diligencia debida y supervisión de DOB	194
14	Gestión de registros	195
14.1	Registros administrativos.....	195
14.2	Información de carácter personal (PII)	196
14.3	Archivos de los Participantes.....	196
14.4	Poder notarial y comunicaciones designadas del Solicitante.....	197
14.5	Retención de registros.....	198
15	Definiciones.....	199
16	Abreviaturas y acrónimos.....	211

Historial de versiones y política de versiones

En la siguiente tabla se realiza un seguimiento del historial de versiones, con notas para cada cambio. Las fechas de cada publicación también se registran en la tabla.

El OHCS publicará una nueva versión tras realizar cambios sustanciales que reflejen un cambio de política. Se le asignará al manual de política actualizado un nuevo número de versión principal, como 2.0, 3.0, etc.

Tras realizar cambios no sustanciales, como una redacción menor y la edición o aclaración de la política existente que no afecten a la interpretación o aplicabilidad de la política, el OHCS publicará una versión del documento con un aumento secuencial del número tras el número de versión principal, como 2.1, 2.2, etc.

Las enmiendas introducidas en la política pueden entrar en vigor en la fecha de la revisión o pueden aplicarse con carácter retroactivo, en función de la cantidad de Solicitantes y del estado de los Solicitantes en el proceso de admisión y recuperación del Programa. Si una política se aplicará de forma proactiva o retroactiva se detallará en el historial de versiones a continuación y/o dentro de las secciones pertinentes del Programa.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
1.0		Manual de la política del programa HARP original

1 Introducción: Propósito

1.1 Autorización del programa

El Programa de Asistencia y Reconstrucción para Propietarios (*Homeowner Assistance and Reconstruction Program*, HARP o Programa) se financia a través del Programa de la **Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR)** del HUD, según lo consignó el Congreso en respuesta a los incendios forestales y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562 o desastre). La asistencia para los desastres de 2020 fue consignada el 29 de octubre de 2021 por la Ley de Ampliación de la Financiación Gubernamental y Prestación de Ayuda de Emergencia (*Extending Government Funding and Delivering Emergency Assistance Act*) de 2021, la Ley de Asignaciones Suplementarias de Ayuda para Desastres (*Disaster Relief Supplemental Appropriations Act*) de 2022 y las futuras asignaciones aplicables. Las subvenciones del programa CDBG-DR son autorizadas en virtud del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA) para los gastos necesarios relacionados con el socorro en caso de desastre, la recuperación a largo plazo, la restauración de infraestructuras y viviendas, la revitalización económica y la mitigación en las zonas **más afectadas y desfavorecidas** (MID) resultantes de grandes desastres. El HUD mantiene todas las normas, reglamentos y documentos federales relacionados con la asignación del programa CDBG-DR al Estado de Oregón. Puede acceder a estos documentos en línea en www.HUDexchange.info y www.hudexchange.info/Programs/cdbg-dr/cdbg-dr-laws-regulations-and-federal-register-notices/.

El Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de Oregón (OHCS) es la agencia de ejecución del programa HARP. Recuperación y Resiliencia ante Desastres (DRR) es la división dentro de la agencia que administra el Programa.

1.2 Propósito del Manual de Política

Este manual proporciona las pautas de la política para que **los solicitantes** participen en el Programa HARP. Incluye información sobre temas importantes como:

- Quién es elegible para recibir ayuda del Programa.
- Qué tipo de estructuras pueden rehabilitarse, reconstruirse o sustituirse.
- Costos elegibles del Programa y requisitos de reconstrucción o reemplazo.
- Proceso, cumplimiento y requisitos de documentación para participar.
- Cómo se calculan las adjudicaciones y los beneficios.

- Qué debe hacer un Solicitante aprobado de antes y después de recibir la ayuda del Programa.
- Qué recursos adicionales están disponibles para ayudar a los Solicitantes a avanzar con su solicitud.
- Cómo apelar una decisión del Programa.

Definiciones y acrónimos: Hay muchos términos y acrónimos dispersos por este documento. Cuando un término clave se presenta por primera vez, aparece en negrita y se lo define en la sección Definiciones del manual. Luego, estos términos se escriben en mayúsculas en todo el documento (ejemplo: Programa). Los acrónimos comunes que se utilizan en todo el manual se incluyen en la sección Acrónimos.

Navegar por el Manual: Los usuarios de este manual pueden saltar de una sección a otra pulsando en los encabezados en el índice o pulsando en los encabezados laterales de la parte izquierda del documento, que aparecen al pulsar la flecha hacia la derecha.

1.3 Objetivo y resumen del Programa

La ayuda para este Programa se pone a disposición de la población a través de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR) del **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)** de los EE. UU., como parte de la asignación de \$422 millones realizada para los Incendios Forestales/Incendios y Vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562). Todas las adjudicaciones de este Programa están sujetas a la disponibilidad de asistencia.

El objetivo del programa HARP es proporcionar subvenciones a los propietarios de viviendas que reúnan los requisitos necesarios y que hayan sufrido daños en sus viviendas principales en propiedad como consecuencia de los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562). El Programa aborda las necesidades de recuperación restantes de los propietarios tras contabilizar otras asistencias por desastres recibidas, incluidas las procedentes de fuentes como seguros, FEMA, SBA, fondos estatales y fondos locales o filantrópicos.

El programa HARP financiará los costos elegibles de **Rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo**, incluidos los costos adicionales para cumplir las normas de construcción federales, estatales y locales, como el Reemplazo de la infraestructura residencial en el sitio, el cumplimiento de **las normas de construcción ecológica** y la garantía de que las viviendas sean accesibles para las personas con discapacidad y los residentes de la tercera edad. Los costos elegibles también incluyen la elevación, si se aprueba, las mejoras contra incendios y otros costos de mitigación requeridos por el Programa que ayudarán a

proteger las viviendas de los peligros naturales a los que se enfrentan las comunidades afectadas por los incendios.

El OHCS agregará un apéndice a una futura versión de esta política para delinear los requisitos de participación en un programa piloto de unidades de vivienda accesorias.

1.4 Equidad, justicia racial y resiliencia ante futuros desastres

El OHCS está comprometido con la promoción de la equidad y la justicia racial a través del programa HARP. El objetivo de recuperación del OHCS es que todas las personas y hogares afectados por los incendios tengan un acceso equitativo a los recursos necesarios para alojarse de manera segura, sostenible, permanente, asequible y en la vivienda de su elección. Una forma de lograr este compromiso y este objetivo es eliminar tantas barreras y pasos innecesarios como sea posible para las personas y hogares con ingresos bajos, las personas y hogares latinos, las personas con discapacidades, las familias monoparentales, las personas de color y otras clases protegidas que se han enfrentado a una discriminación histórica o a un acceso limitado a los recursos de recuperación. El Programa facilitará sistemas de apoyo, como la **Administración de casos**, la navegación de viviendas, los servicios de asesoramiento en materia de construcción, el asesoramiento en materia de vivienda y los servicios jurídicos, para ayudar a superar las barreras a las que se enfrentan las clases protegidas o las personas con dificultades a la hora de demostrar su elegibilidad o de obtener beneficios.

La estrategia del OHCS incluye la reconstrucción de viviendas de forma que nuestros hogares y comunidades sean:

- Más resistentes ante futuros desastres.
- Más eficaces en materia energética ante el aumento de los costos, el cambio climático y la disminución de los recursos naturales.
- Más accesibles a medida que los miembros de nuestra comunidad intentan envejecer en su lugar o conservar la independencia mientras viven con discapacidades.

Hay muchos requisitos federales, estatales y locales que deben cumplirse a cambio de recibir estos fondos y todos los requisitos del Programa se han diseñado para cumplirlos de forma que se agilice la experiencia del Solicitante.

Aunque esta política se basa en las mejores prácticas y en las lecciones aprendidas de otros desastres ocurridos en Estados Unidos, existen infinitas oportunidades para mejorar la experiencia de los solicitantes. Se anima a los solicitantes y socios comunitarios a dar su

opinión al OHCS sobre las formas de proporcionar un mejor apoyo a los solicitantes y formas alternativas de cumplir los reglamentos, requisitos y objetivos de la política, ya sea a través de su **administrador de caso de ReOregon, del personal de ReOregon** o enviando un correo electrónico a reoregon@hcs.oregon.gov. El OHCS también supervisará de forma proactiva el número y los tipos de solicitudes, las solicitudes denegadas y las apelaciones para identificar y realizar cambios en el programa con el fin de evitar impactos dispares o efectos discriminatorios involuntarios.

1.4.1 Servicios de traducción e interpretación

El Programa seguirá [el Plan de acceso lingüístico \(LAP\) del programa CDBG-DR del OHCS](#), que incluye los esfuerzos que se enumeran a continuación para garantizar que las personas con **un dominio limitado del inglés (LEP)** reciban la asistencia lingüística que necesitan para participar en el Programa. El coordinador del Plan de acceso lingüístico (LAP) del OHCS supervisará la aplicación y el cumplimiento de todo el Programa y actualizará o ajustará el LAP según sea necesario para proporcionar servicios de acceso lingüístico significativos. Si los solicitantes necesitan apoyo lingüístico adicional, pueden ponerse en contacto con el coordinador del LAP en reoregon@hcs.Oregon.gov.

- Traducción de documentos vitales al español
- Servicios de la línea lingüística
- Módulo de traducción automática para el sitio web del OHCS
- Banco de idiomas
- Tarjetas I Speak para personas cuya primera lengua no es el inglés
- Administradores de casos de ReOregon bilingües (español e inglés)
- Especialistas de admisión bilingües de ReOregon (español e inglés)
- Divulgación y compromiso para personas LEP

1.4.2 Adaptaciones razonables para personas con discapacidad

El Programa ofrecerá adaptaciones razonables a las personas con discapacidad; por ejemplo, proporcionando múltiples opciones para que los residentes puedan presentar sus solicitudes, garantizando que todos los materiales del sitio web cumplan con la Sección 508, garantizando la accesibilidad de acuerdo con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) a los centros de solicitantes, proporcionando múltiples vías para que los solicitantes reciban información del personal de ReOregon (por ejemplo, por teléfono, en línea, en persona, a través de centros de solicitud móviles, etc.), e incorporando normas de diseño razonablemente accesibles para las **casas prefabricadas** de Reemplazo y las casas construidas en el sitio rehabilitadas.

El Programa hará excepciones a los importes máximos de adjudicación para cumplir con las normas federales de accesibilidad o para brindar una adaptación razonable a una persona con discapacidad.

Cualquier **Asistencia Opcional para la Reubicación** debe proporcionar una asistencia igualitaria para la reubicación dentro de cada clase de personas desplazadas, incluyendo pero no limitándose a proporcionar ajustes razonables a las personas con discapacidades.

Además, si hay **Inquilinos** que puedan ser desplazados por las actividades del Programa y que reúnan los requisitos de la **Ley Uniforme de Reubicación**, el OHCS proporcionará adaptaciones razonables a los Inquilinos con discapacidades para ayudarles a reubicarse en viviendas que satisfagan sus necesidades de accesibilidad.

1.4.3 Vivienda justa y derechos civiles

La *Ley de Vivienda Justa* exige que todos los beneficiarios, **Subreceptores** y/o desarrolladores cuyos proyectos estén financiados total o parcialmente con asistencia del HUD certifiquen que no se haya excluido a ninguna persona de participar en, se le haya negado el beneficio de, o se la haya sometido a discriminación, en cualquier programa o actividad de vivienda debido a su edad, raza, color, credo, religión, situación familiar, nacionalidad, orientación sexual, situación militar, sexo, discapacidad o estado civil. El OHCS cumple y hace cumplir los requisitos en materia de derechos civiles del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario y la Ley de Vivienda Justa.

El OHCS sigue las políticas y procedimientos para el cumplimiento de la Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa (AFFH) durante el diseño e implementación de todas las actividades del Programa. Esto incluye una evaluación de la demografía de los residentes afectados, de las zonas propuestas para el proyecto, las características socioeconómicas, los peligros o preocupaciones medioambientales y otros factores materiales para la determinación de la AFFH. Para promover afirmativamente la vivienda justa a través del programa HARP, el OHCS aprovechará la Herramienta de Análisis de Equidad Racial (REAT) personalizada de la agencia y el Laboratorio de Equidad para hacer un esfuerzo adicional con el fin de atender a las poblaciones vulnerables y a las poblaciones que históricamente han sido desatendidas. El Programa también dará prioridad en la tramitación y la asistencia a las clases protegidas o a las personas con dificultades para lograr la elegibilidad o hacer efectivos los beneficios, véanse [las Secciones 3 Fases del Programa y 4 Criterios de elegibilidad](#).

1.5 Requisitos de CDBG-DR

El HUD y el Congreso definen las actividades que pueden y no pueden llevarse a cabo con la ayuda del programa CDBG-DR. Las siguientes subsecciones identifican las actividades elegibles para las que puede utilizarse la ayuda del programa HARP y los objetivos que deben cumplirse. Los participantes del programa deben cumplir todos los requisitos de elegibilidad apropiados, tal y como se especifica en la sección [Criterios de elegibilidad](#) de este manual. Las propiedades también deben cumplir todos los requisitos de elegibilidad apropiados, tal y como se especifica en la sección [Criterios de elegibilidad de las propiedades](#) de este manual.

1.5.1 Actividades elegibles del programa CDBG-DR

Las actividades elegibles deben estar directamente relacionadas con las necesidades de recuperación y resiliencia de los solicitantes elegibles cuyas viviendas resultaron dañadas o destruidas por los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562).

Son elegibles las siguientes actividades contempladas en la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA): HCDA Sección 105(a)1, 2, 4, 5, 8, 11, 14 y 24; exenciones aplicables identificadas en el Aviso de Anuncio de Asignación y el Aviso Consolidado (87 FR 6364), otras exenciones aplicables o requisitos alternativos.

El Programa proporciona las adjudicaciones necesarias para rehabilitar o reemplazar las propiedades dañadas elegibles conforme a las normas del Programa, según los términos descritos en este documento. Cada adjudicación se calculará utilizando normas coherentes de construcción, eficiencia energética y resistencia, que se basan en el tipo de propiedad dañada y el tipo de unidad de reemplazo, reconstrucción o reparación (por ejemplo, casas prefabricadas, casas de madera construidas en obra o **viviendas modulares**). La asistencia máxima real que cada Solicitante puede recibir se determinará utilizando una metodología coherente de cálculo de la ayuda que se describe más adelante en la [Sección 5.3 Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación](#)

El Programa también puede financiar las actividades necesarias para abordar las necesidades específicas del lugar, como la **demolición** y eliminación de la estructura original; las necesidades de accesibilidad (por ejemplo, rampas y ascensores); las cuestiones medioambientales; la rehabilitación o Reemplazo de la infraestructura residencial en el sitio (por ejemplo, fosas sépticas y pozos); las medidas de resiliencia y mitigación; los requisitos de elevación; los costos de instalación y transporte; los costos de reubicación; y el cumplimiento de las ordenanzas municipales u otras normas de desarrollo obligatorias, según sea necesario. Estas actividades pueden ser llevadas a cabo

por el Solicitante directamente, por el equipo de administración del programa estatal y/o por un Subreceptor en nombre del Solicitante.

Los solicitantes que deban mudarse temporalmente durante la Reconstrucción, Rehabilitación o Reemplazo de su vivienda dañada también podrían ser elegibles para la Asistencia Opcional para la Reubicación. Consulte la [Sección 9 Asistencia Opcional para la Reubicación \(ORA\)](#) para obtener información adicional sobre la elegibilidad y las condiciones.

Los inquilinos de las propiedades que participan en el Programa pueden ser desplazados temporal o permanentemente. En estos casos, se proporciona a los inquilinos protección, apoyo y/o asistencia en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación (URA). El personal de ReOregon trabajará con los Solicitantes del programa que tengan propiedades ocupadas por inquilinos para ayudar a los propietarios a cumplir con la URA. Para más información, consulte la [Sección 9 Asistencia Opcional para la Reubicación \(ORA\)](#).

1.5.2 Actividades inelegibles del programa CDBG-DR

A continuación se enumeran todas las actividades inelegibles para las que no se pueden utilizar los fondos de la subvención CDBG-DR:

- Pago forzoso de hipotecas: El pago forzoso de una Hipoteca se produce cuando a los propietarios de viviendas con un saldo hipotecario pendiente se les exige, en virtud de las condiciones de su contrato de préstamo, que devuelvan el saldo del préstamo hipotecario antes de utilizar la asistencia para rehabilitar o reconstruir sus viviendas. Los fondos del programa CDBG-DR no se utilizarán para el pago forzoso de una hipoteca.
- Subvenciones o asistencia para **Segundas viviendas**.
- Asistencia para aquellas personas que anteriormente recibieron ayuda federal para desastres por inundaciones y no mantuvieron el seguro contra inundaciones requerido.
- Rehabilitación, Reconstrucción, Reemplazo o cualquier actividad de construcción en un **Cauce de alivio**.
- Indemnizaciones por pérdidas de bienes personales.
- Otras actividades o costos inelegibles no incluidos específicamente en 2 CFR Parte 200, los avisos aplicables **del Registro Federal**, la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario o 24 CFR Parte 570 Subparte C.

1.5.3 Actividades inelegibles del programa HARP

A continuación se enumeran otras actividades inelegibles en el marco del programa HARP:

- Reembolso de los gastos previos a la adjudicación: Los costos de reembolso son aquellos en los que incurre un Solicitante al Programa antes del momento en que el Programa realiza la **Evaluación de daños (DA)**, durante la cual el Programa evalúa el trabajo elegible restante que debe completarse y el valor del trabajo completado por el Solicitante antes de la Evaluación de daños. No se reembolsará a los solicitantes el trabajo realizado por ellos antes de la Evaluación de daños, aunque hayan utilizado asistencias no duplicadas para llevarlo a cabo, como ahorros personales y préstamos privados. Sin embargo, el valor estimado por el Programa del trabajo previo a la Evaluación de daños puede utilizarse para conciliar el análisis de **Duplicación de beneficios (DOB)** de un solicitante. En otras palabras, la cantidad que los Solicitantes hayan recibido de otras fuentes se aplicará en primer lugar a las obras de reconstrucción, reemplazo u otras obras elegibles que se hayan realizado antes de que el solicitante entrara en el Programa. Si queda DOB después de aplicar la asistencia duplicada al trabajo previo a la Evaluación de daños determinada por el Programa, el saldo de la duplicación de beneficios se deducirá de la ayuda restante para la Rehabilitación o Reemplazo. Las reparaciones en curso de la propiedad deben pausarse (a menos que se concedan permisos especiales debido a la naturaleza del trabajo) para que pueda completarse una **Revisión ambiental** de la Parte 58 y puedan evitarse las acciones que limiten la elección definidas en 24 CFR 58.22. Completar el trabajo después de la evaluación de daños, pero antes de la autorización ambiental y de recibir una orden de proceder del Programa, puede dar lugar a una determinación de inelegibilidad.
- Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA), otro préstamo subvencionado, o préstamos privados o reembolsos de tarjetas de crédito.
- Edificios comerciales, vallas, dependencias y otras estructuras no adosadas.
- Trabajos externos al espacio de vivienda primario no exigidos por la jurisdicción local o la comunidad de propietarios y/o trabajos que no contribuyan a la habitabilidad de la vivienda. Algunos ejemplos son vallas, cocheras, piscinas, cobertizos, etc.

1.5.4 Objetivos nacionales

El objetivo principal de la HCDA es el desarrollo de comunidades viables al proporcionar viviendas decentes y un entorno de vida adecuado y ampliar las oportunidades económicas, principalmente para las personas de ingresos bajos y moderados. En consonancia con la HCDA, el HUD ha exigido al OHCS que cumpla los requisitos de

beneficio global de HCDA, 24 CFR 570.484, 24 CFR 570.200(a)(3) y 24 CFR 1003.208, que exigen que un mínimo del 70 por ciento (70%) de los fondos se destine a actividades que beneficien a las personas con ingresos bajos y moderados (LMI).

El Programa contribuirá a este objetivo general de gasto para personas con **LMI** a través de su enfoque por fases, que da prioridad a los hogares con ingresos bajos y moderados. Para más información sobre las Fases del programa, consulte la [Sección 3 Fases del Programa](#).

El Programa utilizará los siguientes objetivos nacionales según corresponda:

- 1) **Viviendas para personas con ingresos bajos a moderados (LMH):** Todos los costos de asistencia del Programa y de ejecución de la actividad proporcionados a o en nombre de hogares con ingresos bajos y moderados (LMI). Un **Hogar** es de LMI si sus ingresos familiares son iguales o inferiores al 80% de los **Ingresos medios del área (AMI)**. El programa HARP utilizará los límites de ingresos aplicables para todos los participantes del Programa (actualmente los límites de ingresos bajos y moderados del Año Fiscal 2023, que están disponibles en inglés: www.oregon.gov/ohcs/disaster-recovery/Pages/ReOregon-Assistance.aspx#HARP; y en español: www.oregon.gov/ohcs/es/disaster-recovery/Pages/ReOregon-Homeowners.aspx).

El OHCS hará un seguimiento de todos los beneficiarios con ingresos bajos y moderados según los requisitos del HUD utilizando los siguientes rangos y categorías de ingresos:

- 0%-30% AMI Extremadamente bajos
- 31%-50% AMI Muy bajos
- 51%-80% AMI Bajos

Los ingresos del hogar se determinarán en función del número total de personas que lo componen y de los ingresos anuales totales de cada miembro del hogar mayor de 18 años. Consulte la [Sección 6.2.1.2 Normas 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 (UN)** cuando las condiciones existentes suponen una amenaza grave e inmediata para la salud/bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o se han vuelto urgentes recientemente, y los beneficiarios no pueden financiar las actividades por sí mismos porque no disponen de otras fuentes de asistencia. Toda la ayuda del programa HARP y los costos de ejecución de las actividades proporcionadas a hogares con ingresos iguales o superiores al 80% del AMI, o en su nombre, se clasificarán dentro de la Necesidad urgente (UN). El

programa HARP puede utilizar el objetivo nacional de Necesidad urgente (UN) para hogares con ingresos superiores al 80% del AMI porque todos los solicitantes deben cumplir los criterios de elegibilidad del solicitante y de la propiedad, que incluyen demostrar que su residencia principal en propiedad elegible fue dañada o destruida por los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562) y que tienen una necesidad insatisfecha restante. Cada solicitud aprobada describirá la urgencia, el tipo, la escala y la ubicación del impacto relacionado con el desastre que se abordará a través del proyecto HARP.

1.6 Consideraciones fiscales

Aunque los fondos del programa CDBG-DR no suelen estar sujetos a impuestos, algunas situaciones pueden dar lugar a que los fondos o los ingresos pasen a estar sujetos a impuestos en determinadas circunstancias. Puede encontrar información adicional del Servicio de Impuestos Internos relacionada con los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562) aquí: www.irs.gov/newsroom/irs-provides-tax-relief-for-victims-of-oregon-wildfires-oct-15-deadline-other-dates-extended-to-jan-15. Puede encontrar información general para los contribuyentes afectados por desastres aquí: www.irs.gov/businesses/small-businesses-self-employed/faqs-for-disaster-victims#taxablestaterecoverypayments. Se recomienda a los solicitantes que consulten con un experto fiscal si tienen alguna duda relacionada con cualquier responsabilidad fiscal potencial que pueda surgir de la participación en el Programa.

2 Administración del programa

2.1 Resumen

El OHCS es la agencia líder y la entidad responsable de la administración y supervisión de la asignación CDBG-DR del estado de Oregón. El OHCS aplica el programa HARP directamente y en asociación con contratistas, subreceptores o desarrolladores contratados por el Estado.

El OHCS se asegura de que todos los expedientes de los solicitantes sean conformes antes de la ejecución de la subvención o de la denegación de la adjudicación. El OHCS podrá contratar a Subreceptores para que apoyen a los Solicitantes a través de la divulgación y el compromiso, la edición y traducción de los materiales del Programa para facilitar su lectura, la admisión al Programa y/o para que presten otros servicios relacionados que apoyen la recuperación de los Solicitantes y Participantes del Programa.

El OHCS es responsable de desarrollar y enmendar el Plan de acción del programa CDBG-DR, las políticas y procedimientos del Programa; garantizar el cumplimiento del Programa y de otras normativas federales transversales; proporcionar asistencia técnica a los Subreceptores; supervisar las adquisiciones; y la gestión financiera.

Todas las decisiones finales de adjudicación están sujetas a la disponibilidad de la subvención y serán tomadas por el OHCS.

2.2 Políticas del programa

Las pautas del Programa HARP son un documento dinámico y tanto la política como su aplicación se modificarán a través de los siguientes métodos.

2.2.1 Panel de excepciones

A lo largo de este documento hay referencias a posibles situaciones en las que el Programa hará excepciones a ciertas políticas del Programa. Los desastres de 2020 afectaron a los supervivientes de diferentes maneras y, si bien este Programa está diseñado para ser lo más inclusivo y tener las menores barreras posibles para los solicitantes que aún luchan por recuperarse, será necesario tener en cuenta circunstancias únicas o imprevistas que no justifiquen un cambio de política. Todas las excepciones son aprobadas o denegadas por un Panel de excepciones. El **Panel de excepciones** se nombra a discreción del Director de DRR y puede incluir representación de la dirección del OHCS, especialistas en cumplimiento, en políticas, personal de operaciones y/o personal sénior de DRR. Si fuera

necesario, también se podrá recurrir a expertos en la materia para que formen parte del Panel. El Panel de excepciones se reúne periódicamente o cuando sea necesario para hacer avanzar los casos.

Cada solicitud debe someterse a dos revisiones para verificar que toda la información pertinente, el análisis de datos y la documentación de respaldo se incluyan en la solicitud y respalden suficientemente la solicitud de excepción propuesta:

1. **Primera revisión:** El personal de ReOregon o los especialistas en admisión preparan un formulario de Solicitud de excepción y recopilan toda la documentación de respaldo disponible para la solicitud de excepciones. El personal del Programa o del Subreceptor determina si considera que hay suficiente información para presentar el formulario y el paquete de excepciones al Panel de excepciones para su revisión.
2. **Segunda revisión:** El personal de ReOregon o el especialista en admisiones presenta el caso de excepciones al Panel de excepciones. El Panel de excepciones revisa el formulario de solicitud de excepciones y la documentación de apoyo y determina si la solicitud de excepción se aprueba, se deniega o requiere información y/o documentación adicional antes de que el panel pueda aprobar o denegar la solicitud. Todas las decisiones tomadas por el Panel de excepciones son definitivas.

2.2.2 Comité de Control de Cambios (CCC) de la Política

Es posible que se requiera realizar cambios a la política a medida que cambien las necesidades de recuperación insatisfechas y que el OHCS recopile información adicional de los supervivientes afectados, incluso a través de las revisiones del Panel de excepciones. Todos los cambios de política para el programa HARP se consideran a través de un proceso de control de cambios. Este incluye las aclaraciones, adiciones y supresiones necesarias para definir con mayor precisión las normas del programa HARP. El personal de ReOregon o los especialistas en admisión pueden presentar un **formulario de Solicitud de cambio de política** o un **formulario de Solicitud de decisión** para que lo revise el **Comité de Control de Cambios de la Política (CCC)**. El CCC de la Política se nombra a discreción del Director de DRR y puede incluir representación de la dirección del OHCS, especialistas en cumplimiento, en políticas, personal de operaciones y sistemas o personal sénior. Si fuera necesario, también se podrá recurrir a expertos en la materia para que formen parte del CCC. El CCC de la Política se reúne con la frecuencia necesaria para considerar las decisiones políticas necesarias para hacer avanzar el Programa.

Cada solicitud se someterá a dos revisiones para verificar que toda la información pertinente, el análisis de datos y la documentación de respaldo se incluyan en la solicitud y respalden suficientemente el cambio propuesto.

1. **Primera revisión:** El personal de ReOregon o los especialistas en admisión preparan un formulario de Solicitud de cambio de política y recopilan la documentación de respaldo disponible para la solicitud de cambio de política. Este formulario describe cómo afectará la política a los solicitantes, a la aplicación del Programa y al cumplimiento de la normativa aplicable y del lenguaje del Plan de acción; así como cualquier otra implicación operativa y de política. Durante la primera revisión, el personal del Programa o del Subreceptor determina si cree que hay suficiente información, documentación y/o número de casos para presentar la solicitud de cambio al CCC de la Política.
2. **Segunda revisión:** El personal de ReOregon o los especialistas en admisión presentan la solicitud de cambio de política al CCC de la Política. El CCC revisa el formulario y la documentación de respaldo y determina si el cambio de política se aprueba, se deniega o requiere información y/o documentación adicional antes de que el panel pueda aprobar o denegar la solicitud. El CCC también determinará cómo aplicar el cambio, por ejemplo si la política se aplica de forma prospectiva o retroactiva. Todas las decisiones tomadas por el CCC de la política son definitivas.

Una vez aprobado el cambio de política, el OHCS evaluará si es necesario realizar una enmienda al Plan de acción. Siempre y cuando las Enmiendas al Plan de acción aplicables hayan sido aprobadas por el HUD (o si no se requiere una Enmienda al Plan de acción), el OHCS actualizará la versión del manual de la política del Programa con el cambio de política aprobado y publicarán el manual actualizado en el sitio web del OHCS.

Para obtener información sobre lo que puede constituir una apelación y los procesos de apelación y quejas del Programa, consulte la [Sección 11 Apelaciones, quejas y reclamaciones](#).

2.3 Asistencia del programa

2.3.1 Asistencia para los propietarios de viviendas

El programa HARP proporciona asistencia para los siguientes tipos de actividades elegibles, con el fin de abordar las necesidades de recuperación insatisfechas restantes de los solicitantes elegibles, que se evalúan de forma individual:

- Los costos de **rehabilitación** (reparación, reconstrucción o renovación) necesarios para que las viviendas dañadas o sustituidas cumplan las normas del Programa.
- **Reemplazo de casas prefabricadas (MH)** o renovaciones elegibles para cumplir las normas del Programa.

- **Trabajo en el sitio y otras ayudas** necesarias para que la vivienda sea rehabilitada o sustituida y/o para que cumpla **las Normas de calidad de la vivienda** (HQS) y los requisitos federales, estatales o locales.
- **Ayuda a la compra de vivienda** para adquirir una residencia principal de Reemplazo que cumpla las normas del Programa. Esta opción solo está disponible para los hogares con ingresos iguales o inferiores al 120% de los ingresos medios del área.
- **Asistencia opcional para la reubicación** (ORA) para ayudar con los costos de alojamiento temporal si la vivienda debe ser desalojada para completar la reconstrucción o las renovaciones.

Participar y aceptar cualquier adjudicación del programa HARP es totalmente voluntario. El programa HARP no es un Programa de derechos. Las adjudicaciones podrán ajustarse o denegarse en función de la disponibilidad de las subvenciones. Para obtener información adicional sobre los términos y parámetros de los tipos de proyectos del programa HARP, consulte la [Sección 5 Tipos de proyectos del programa HARP](#).

2.4 Servicios de apoyo del programa

El Programa pondrá servicios de apoyo a disposición de los solicitantes del programa HARP, ya sea directamente o a través de los Subreceptores. Estos servicios incluyen la **Administración de casos**, la navegación de vivienda, servicios de asesoramiento sobre construcción, remisiones a servicios jurídicos y de asesoramiento en materia de vivienda, y una reserva de contratistas generales y distribuidores de casas prefabricadas precontratados.

2.4.1 Comunicación del programa con los solicitantes

El Programa se asegurará de que todos los Solicitantes tengan información actualizada sobre el estado de su solicitud y adjudicación. El Programa utilizará varios métodos de comunicación, entre los que se incluyen los siguientes:

- Portal de solicitudes (incluye correos electrónicos y comunicaciones automatizadas)
- Llamadas telefónicas
- Correspondencia escrita (correo electrónico, correo directo, mensajes de texto)
- Reuniones en persona
- Sitio web de ReOregon adaptado para dispositivos móviles

Los solicitantes que necesiten adaptaciones especiales o asistencia lingüística o que deseen informarse sobre las adaptaciones en los **Centros de solicitud de ReOregon** pueden comunicarse con el **Centro de Llamadas de los Programas de vivienda de ReOregon** llamando al (541) 250-0938 o al (877) 510-6800. El servicio de retransmisión IP es un servicio gratuito ofrecido a personas sordas o con dificultades auditivas que les permite realizar llamadas de retransmisión a través de Internet mediante su computadora, registrándose en www.t-mobile.com/iprelay, o a través de la aplicación móvil (IP Relay Mobile) disponible en App Store o Google Play. Encontrará más información sobre los servicios de retransmisión de Oregón en www.oregonrelay.com.

Las quejas relativas a la accesibilidad se pueden enviar al Coordinador de 504 (consulte la [Sección 11.2 Quejas del Programa](#) para más información).

2.4.2 Administradores de casos de ReOregon

Los administradores de casos de ReOregon ayudan a los solicitantes en cada etapa del proceso de solicitud del programa HARP. Los administradores de casos conocen los requisitos del programa HARP y están a disposición de los solicitantes para orientarlos sobre cómo cumplir todos los requisitos del Programa.

Si fuera necesario, los administradores de casos también ayudan a coordinar o poner en contacto a los solicitantes con otros recursos y socios para la recuperación tras el desastre que prestan servicios de recuperación de viviendas, servicios jurídicos u otros servicios de apoyo necesarios no cubiertos por el programa HARP. Los administradores de casos no pueden compartir información del solicitante o del participante con otros socios o recursos sin una Autorización de divulgación de información aprobada por el solicitante.

2.4.3 Admisión al programa y apoyo a la divulgación

El OHCS se ha asociado con varias organizaciones que se desempeñan como **especialistas en admisión y divulgación**. Los socios de ReOregon se pondrán en contacto con los supervivientes para comprender las necesidades insatisfechas de los residentes afectados, incluidas las necesidades específicas a las que se enfrentan las personas latinas, negras, indígenas y de color, las personas con barreras lingüísticas, las personas que viven con discapacidades y otras personas y hogares que siguen luchando por recuperarse. Ellos ayudarán a los solicitantes a entender el Programa, cómo presentar la solicitud, cómo recabar información/documentación adicional y orientarán a los solicitantes hacia los recursos que no se financian a través del programa HARP.

El OHCS publicará una lista de las organizaciones que proporcionan este apoyo en <https://www.oregon.gov/ohcs/disaster-recovery/Pages/ReOregon-FWAA.aspx>.

2.4.4 Servicios de asesoramiento en materia de construcción

El Programa pondrá a disposición del Solicitante **Asesores de construcción** para explicar el alcance de los trabajos elegibles bajo la adjudicación del Solicitante, los requisitos aplicables del Programa y las obligaciones del Solicitante y del contratista de construcción de viviendas o del distribuidor de Casas prefabricadas del Solicitante. Los Asesores de construcción también pueden ayudar a los solicitantes a desarrollar o comprender el calendario de su proyecto y a identificar los hitos que les ayudarán a mantener su proyecto en marcha. Los Asesores de construcción no proporcionan ningún servicio de construcción ni ningún asesoramiento relacionado con los métodos de construcción. Los Asesores de construcción no ofrecen ninguna garantía ni declaración en relación con la construcción, reparación o financiación para la rehabilitación de la Propiedad dañada. Para más información, consulte la [Sección 5.2.1 Responsabilidades del programa](#).

2.4.5 Encontrar un sitio para una Casa prefabricada de Reemplazo

Algunos solicitantes vivían en un **Parque de casas prefabricadas** (Parque de MH) o en un terreno arrendado en el momento del desastre. Es posible que no puedan volver al lugar dañado, o decidan no hacerlo, por razones como: su espacio ya no está disponible, los alquileres/arrendamientos ya no son asequibles para el Solicitante, los requisitos del Parque han cambiado, y/o el Parque/lugar no se reconstruido desde el desastre.

Se anima a los solicitantes a que comuniquen a sus administradores de casos de ReOregon al principio del proceso de solicitud si van a necesitar ayuda para identificar un nuevo sitio para su vivienda de reemplazo. El OHCS no puede obtener un sitio en nombre de un solicitante. La disponibilidad de espacio se basa en las condiciones del mercado inmobiliario, que pueden variar según la geografía y durante el transcurso del Programa. Para más información, consulte la [Sección 5.3.4 Reemplazo: Casas prefabricadas](#), pero algunas opciones para la reubicación a un nuevo sitio podrían ser:

- **Desarrollos de Parques y de viviendas de ReOregon:** El OHCS está invirtiendo (utilizando fondos estatales y otros fondos del programa CDBG-DR) en el desarrollo de parques de casas prefabricadas preservados y asequibles, así como en otros desarrollos de viviendas, en los condados afectados. Algunos lugares pueden estar disponibles para los solicitantes de ReOregon en el momento de la adjudicación, pero los solicitantes de ReOregon no tienen garantizada la participación en estos desarrollos.
- Parques de casas prefabricadas de propiedad privada u otros parques preservados existentes en Oregon o cerca de las zonas afectadas con espacios disponibles para unidades de casa prefabricada de Reemplazo y para la reubicación voluntaria de los participantes del programa HARP.

- Terrenos arrendados o propiedad del solicitante en Oregón.

Los solicitantes elegibles que vayan a trasladarse a un sitio distinto al de su vivienda dañada deberán identificar y obtener el nuevo sitio antes de que el Programa libere el pago. En tales casos, el Programa puede proporcionar los siguientes servicios y apoyo, ya sea directamente o a través de los Subreceptores del Programa:

- Orientación sobre los pasos de la revisión ambiental que se deben realizar antes de que el Solicitante celebre cualquier contrato o emprenda cualquier actividad de construcción después de solicitar el Programa.
- Unidad elegible y requisitos de ubicación de la nueva vivienda.
- Servicios de apoyo para ayudar al solicitante a identificar y obtener un nuevo sitio.
- Ayuda temporal para el alquiler o arrendamiento de la plataforma de la vivienda para obtener el sitio (limitada a un máximo de 6 meses) para los siguientes fines:
 - Permitir que las mejoras necesarias del sitio aprobadas por el Programa (por ejemplo, instalación de plataformas, servicios públicos, elevación) se realicen bajo el control del Participante del Programa.
 - Dar tiempo a que la unidad aprobada por el Programa sea comprada y entregada en el nuevo sitio.

2.4.6 Servicios de contratista general, arquitectura e ingeniería y distribuidor de casas prefabricadas

2.4.6.1 Uso de los proveedores del programa

- El OHCS contratará y recibirá ofertas de arquitectos e ingenieros, contratistas generales y distribuidores de casas prefabricadas (**Proveedores del Programa**), creando así un grupo de Proveedores del Programa calificados que proporcionarán Reconstrucción, Reparación, Reemplazo y/o Trabajo en el sitio y otras actividades relacionadas con la construcción en nombre de los Participantes. Los Solicitantes elegibles elegirán entre el grupo de proveedores del programa para completar el alcance aprobado del trabajo para su vivienda.
- El OHCS se asegurará de que los proveedores seleccionados tengan licencia y estén asegurados.
- Algunos solicitantes pueden tener menos opciones de Proveedores del programa, por motivos como la ubicación remota de su vivienda, la naturaleza y los componentes de su alcance de trabajo y/o su plazo.

- Durante la Conferencia previa a la construcción, el Programa determinará si el alcance del trabajo requerirá que el Solicitante desaloje la propiedad durante el periodo de construcción. Si el Programa determina que las actividades de construcción necesarias son extensas por naturaleza y crearían una dificultad excesiva en la capacidad de los Proveedores del Programa para realizar el alcance del trabajo o pondrían en peligro la salud y la seguridad del Participante del Programa, entonces se requerirá que el Participante del Programa desaloje la propiedad durante el periodo de tiempo necesario para completar el alcance del trabajo.
- Si el Programa determina que los trabajos de reparación previstos no presentan dificultades indebidas ni problemas de salud y seguridad, no se exigirá al Participante del Programa que desaloje la propiedad. No se puede apelar la determinación de si un Participante del Programa tendrá o no que desalojar la propiedad.
- Todas las Reconstrucciones o Reemplazos de unidades existentes requieren que el Participante del Programa desaloje la propiedad antes y durante el proceso de demolición y reconstrucción o reemplazo. Los Participantes del Programa no podrán volver a mudarse a la vivienda reconstruida o reemplazada hasta que el programa les notifique por escrito.
- El Programa pagará directamente a los proveedores para que completen el alcance del trabajo aprobado. El Programa inspeccionará el trabajo de los proveedores para asegurarse de que se ha realizado conforme a los requisitos del Programa. Los Participantes del Programa también revisarán y firmarán los pagos por el trabajo completado; sin embargo, si un Participante del Programa no está de acuerdo con alguno o todos los elementos del pago por un trabajo que se completó según la norma de la industria o del Programa, el Programa se reserva el derecho de emitir el pago como resultado de la inspección QA/QC independientemente de la aprobación del Participante.
- Los Participantes del Programa tienen restringido solicitar a los Proveedores cambios, adiciones y/o eliminaciones en el alcance durante el periodo de construcción.
- Si el Solicitante elegible tiene una duplicación de beneficios restante, deberá aportar sus fondos duplicados a una cuenta de depósito en garantía bloqueada gestionada por el Programa. Los fondos del Participante del Programa se utilizarán para su proyecto antes que los fondos del Programa.
 - Una vez completado el alcance del trabajo, los vendedores proporcionarán a los Participantes del Programa una garantía según se detalla a continuación. La garantía para los trabajos relacionados con el sitio depende del alcance.

Todas las reclamaciones de garantía son entre el Participante del Programa y el Proveedor.

- Construcción nueva
 - Periodo de garantía de ajuste y acabado de 1 año.
 - 3 años de garantía mecánica, eléctrica y de plomería (MEP).
 - Periodo de garantía estructural de 10 años.
- Rehabilitación – Para los componentes abordados como parte del alcance del Programa.
 - Periodo de garantía de 1 año para todo el alcance del trabajo (SOW) incluido en el Costo estimado de reparaciones
 - 3 años de garantía mecánica, eléctrica y de plomería (MEP).
 - Periodo de garantía estructural de 10 años.
- Reemplazo de casas prefabricadas
 - Periodo de garantía de ajuste y acabado de 2 años.
 - 2 años de garantía mecánica, eléctrica y de plomería (MEP).
 - Periodo de garantía estructural de 2 años.

2.4.6.2 Excepciones

- Los Solicitantes elegibles deben utilizar los Proveedores del Programa para su proyecto aprobado, a menos que el Panel de excepciones apruebe una Excepción, que generalmente se limita a las siguientes circunstancias:
- El Solicitante elegible contrató a un contratista general autorizado y asegurado ANTES de presentar su solicitud al Programa Y el o los contratistas y el Participante acuerdan modificar el contrato y el alcance del trabajo para incluir los requisitos del Programa.
- El Solicitante elegible ejecutó un Contrato de Compraventa de una unidad aprobada por el Programa ANTES de presentar su solicitud al Programa. En estos casos, se espera que los Solicitantes contraten a los Proveedores del Programa para cualquier trabajo en el sitio.
- Permitir estas Excepciones no supone automáticamente una Excepción a la Adjudicación máxima para la que es elegible un Solicitante. Las adjudicaciones de los solicitantes están sujetas a la determinación de la adjudicación, la DOB y la asistencia máxima descritas en las secciones 5.3, 6.3 y 6.5.

2.5 Responsabilidades del Solicitante

2.5.1 Familiaridad del Solicitante con las normas del programa

Los Solicitantes son responsables de leer las directrices del Programa contenidas en este documento y en otros documentos del Programa, así como cualquier actualización posterior. También se anima a los solicitantes a que se pongan en contacto con los administradores de casos de ReOregon para solicitar adaptaciones o ayudas adicionales durante el proceso de solicitud, traducción y/o servicios de interpretación. Para más información sobre las ayudas disponibles para las personas con discapacidad y con un dominio limitado del inglés, consulte la [Sección 1.4.1 Servicios de traducción e interpretación](#) y [1.4.2 Adaptaciones razonables para personas con discapacidad](#).

En caso de necesitar ayuda para comprender cualquier información de este manual o para obtener aclaraciones sobre el mismo, los solicitantes pueden ponerse en contacto con el Programa llamando al Centro de llamadas de los Programas de vivienda de ReOregon al (541) 250-0938 o al (877) 510-6800. Los administradores de casos de ReOregon proporcionarán apoyo para explicar los requisitos del Programa.

2.5.2 Capacidad de respuesta del solicitante, actualizaciones, documentación e inspecciones

2.5.2.1 Documentación y cambios en las circunstancias del solicitante

- Los solicitantes y participantes del Programa son responsables de participar activamente en el ciclo completo del Programa y de proporcionar la información y/o documentación que se les solicite.
- Los solicitantes y los participantes del Programa deben devolver las llamadas telefónicas o los correos electrónicos del Programa de manera oportuna y permitir el acceso a su propiedad para la evaluación de los daños, las pruebas de pintura a base de plomo (si corresponde) y las inspecciones de progreso del Programa o de la jurisdicción.
- Los solicitantes y los participantes del Programa son responsables de mantener informado al Programa de la información de contacto actualizada y de actualizar sus registros en su cuenta si su dirección postal o su número de teléfono cambian hasta el cierre.
- Los solicitantes son responsables de comunicar los cambios en los ingresos de la unidad familiar, y deberán ponerse en contacto con sus administradores de caso

para determinar si se requerirá documentación actualizada. Si se producen cambios en las circunstancias del Solicitante, incluyendo cualquier cambio relacionado con su Hogar o sus Inquilinos, es responsabilidad del Solicitante informar al Programa y proporcionar cualquier documentación adicional requerida. Esta obligación se mantiene hasta la firma del acuerdo de subvención.

- Los solicitantes y los participantes del programa son responsables de mantener registros de todas las ayudas a la recuperación recibidas. Esta obligación continúa hasta el cierre.
- Los solicitantes y los participantes del programa deberán conservar todos los registros, recibos, facturas y demás documentación relacionada con cualquier rehabilitación, construcción o limpieza de la vivienda dañada.
- Los solicitantes y los participantes deben participar activamente en las decisiones relativas a los proveedores, al sitio y/o a otros proyectos.
- El Programa se reserva el derecho de solicitar documentación adicional y el Solicitante está obligado a responder a estas solicitudes y presentar dicha documentación en un plazo de 60 días a partir de la solicitud. Esta obligación continúa incluso después de que se hayan distribuido todos los fondos de la adjudicación a un Participante del Programa.
- La falta de respuesta o no completar las acciones requeridas para avanzar en el Programa, puede dar lugar a que el expediente del solicitante quede en suspenso si el personal de ReOregon no puede hacer avanzar al solicitante hasta que reciba información adicional o una respuesta del solicitante o participante. Los solicitantes pueden ser retirados involuntariamente del Programa si no responden dentro de los plazos prescritos incluidos en las cartas o comunicaciones (estos oscilan entre 30 y 90 días, en función de la actividad que deba completarse). Consulte la [Sección 2.5.7 Baja administrativa del programa](#).

2.5.2.2 Inspecciones

- Los solicitantes son responsables de participar activamente en el proceso de inspección y de facilitar el acceso a su propiedad para la evaluación de los daños; las pruebas de pintura con plomo y otros materiales peligrosos (por ejemplo, radón, moho u otros, según corresponda); las inspecciones de la jurisdicción; y las inspecciones del avance de la construcción.
- El Programa hará todo lo posible por mantenerse en contacto con cada solicitante para programar o reprogramar las inspecciones requeridas. Si el Programa no puede ponerse en contacto con el Solicitante para programar la inspección requerida, el Programa seguirá un proceso de diligencia debida que incluye:
 1. Tres llamadas telefónicas en un plazo de 7 días.

2. Notificación por correo electrónico de los intentos de llamada telefónica y solicitud al Solicitante de que se ponga en contacto con el Programa para programar o reprogramar una inspección.
 3. Una vez completados los puntos 1 y 2 anteriores, se enviará una carta de notificación final a través del Servicio Postal de EE. UU. en la que se avisará al solicitante de que dispone de un último plazo de 15 días para programar la inspección con el Programa.
- Si después de estos intentos de comunicación un solicitante sigue sin programar la inspección requerida en un plazo de 15 días a partir de la carta de notificación final, se colocará al solicitante en estado inactivo. Se notificará al Solicitante por correo electrónico y por el Servicio Postal de EE. UU. de que su proyecto ya no se encuentra en estado activo. Si el solicitante no se pone en contacto con el Programa en un plazo de 30 días a partir de la notificación del estado inactivo, el Programa podrá iniciar el proceso para retirar administrativamente al solicitante del Programa y recuperar los fondos de subvención desembolsados anteriormente. Consulte la [Sección 2.5.7 Baja administrativa del programa](#) para más información.

2.5.3 Cumplimiento de las normas del programa

- **Suspensión del trabajo:** Tan pronto como un Solicitante firme una Solicitud completa, todos los Solicitantes están obligados a detener cualquier actividad en la **Propiedad Dañada** cuando el Programa se lo notifique. También se prohíbe a los solicitantes suscribir nuevos contratos tras recibir una Orden de suspensión del trabajo. La Orden de suspensión del trabajo debe cumplirse hasta que finalice el proceso de Revisión ambiental y el Programa proporcione a los Solicitantes/Participantes una Orden de proceder. Consulte la [Sección 6 Pasos de la solicitud](#) para obtener más detalles sobre los requisitos de la revisión ambiental, las Órdenes de suspensión del trabajo y la Orden de proceder.
- **Titularidad:** Los solicitantes se comprometen a no transferir la vivienda dañada o cualquier interés en la misma hasta que se haya completado la Rehabilitación o Reconstrucción a realizar en el marco del Programa.
- **Acceso:** Los solicitantes deben proporcionar acceso (o derecho de entrada) a su propiedad para las inspecciones del Programa y de la jurisdicción y las actividades de construcción; o facilitar la adquisición del derecho de entrada de los propietarios de los terrenos.
- **Plazos del programa:** Los solicitantes y los participantes del Programa deben respetar todos los plazos del Programa.

- **Desalojar para permitir la rehabilitación:** Los Participantes del Programa deben desalojar su Propiedad dañada dentro del plazo asignado para permitir la finalización de las actividades de construcción, si así lo requiere el contratista o el Programa.
- **Seguro contra inundaciones:** Los participantes del Programa cuya propiedad dañada esté situada en la **Llanura aluvial** de 100 años están obligados a obtener y mantener **un Seguro contra inundaciones** como condición para recibir la asistencia del Programa. Además, los participantes del programa que estén obligados a obtener y mantener un seguro contra inundaciones deberán hacerlo a perpetuidad y deberán notificar este requisito a los propietarios subsiguientes cuando se venda la vivienda. Para más detalles sobre los requisitos del seguro contra inundaciones y su aplicabilidad, consulte la [Sección 6.7.3 Ejecución de la adjudicación de la subvención](#).
- **Elevación:** Si se requiere la elevación de la vivienda debido a la ubicación de la propiedad (por ejemplo, situada en la llanura aluvial de 100 años) o porque lo requiere la jurisdicción local, el solicitante debe comprometerse a hacer que la vivienda se eleve un mínimo de tres (3) pies por encima de la **Elevación base de inundación** (BFE), o si se encuentra en la llanura aluvial de 500 años, a la mayor de la altura de la llanura aluvial de 500 años o tres (3) pies por encima de la Elevación base de inundación (BFE). Para más información sobre la elevación, incluidas las excepciones para la reconstrucción que ya haya comenzado, consulte la [Sección 5.4.4 Normas de elevación para viviendas en la llanura aluvial](#).
- **Solicitudes dadas de baja:** Si un Solicitante o Participante opta por retirarse voluntariamente o es retirado administrativamente del Programa antes de completar su proyecto según las normas del Programa, deberá devolver al Programa todos los fondos desembolsados previamente al Programa. Se podrán hacer excepciones en los casos en los que hayan recibido la ayuda prevista en la [Sección 9 Asistencia Opcional para la Reubicación](#) (ORA) componente del Programa.

2.5.4 Retirada voluntaria de la solicitud

Los Solicitantes pueden retirar su solicitud del Programa en cualquier momento. Los Solicitantes que deseen retirarse deberán presentar una confirmación firmada de la solicitud de retirada. El Programa enviará al Solicitante una notificación escrita de reconocimiento de la retirada voluntaria de la solicitud.

2.5.5 Solicitud de reincorporación tras Solicitud de retirada voluntaria

Los solicitantes que hayan retirado voluntariamente su solicitud del Programa podrán presentar una solicitud escrita de reincorporación basada en circunstancias atenuantes. Las solicitudes serán revisadas por el personal de ReOregon, que notificará por escrito la aprobación o denegación de la solicitud.

2.5.6 Retirada voluntaria del programa

Los Participantes del Programa que decidan retirarse del Programa una vez firmado el Acuerdo de subvención y comenzado el trabajo podrán estar sujetos a la política de **Recuperación**, véase la [Sección 12 Recuperación de la subvención](#).

2.5.7 Baja administrativa del programa

Los administradores de casos de ReOregon trabajarán estrechamente con los Solicitantes para ayudarles durante el proceso de solicitud. Sin embargo, si los Solicitantes no responden o no proporcionan la información o documentación requerida, el Programa podrá emitir comunicaciones con plazos (cartas o correos electrónicos) a los Solicitantes. En estos casos, los solicitantes pueden ser retirados involuntariamente del Programa si no responden dentro de los plazos prescritos incluidos en las cartas o comunicaciones (estos oscilan entre 30 y 90 días, en función de la actividad que deba completarse).

El Programa podrá retirar administrativamente a un Solicitante que no facilite la documentación o información requerida dentro del plazo indicado en la solicitud escrita.

El Programa puede retirar a un Solicitante o Participante del Programa que sea abusivo con un empleado del OHCS o cualquier otro representante o afiliado del Programa. El comportamiento abusivo incluye el lenguaje (verbal o escrito) que puede hacer que el personal se sienta atemorizado, amenazado o maltratado y puede incluir amenazas, abuso verbal personal y comentarios despectivos. El Programa también considera un comportamiento abusivo las declaraciones incendiarias, los comentarios de carácter racial o discriminatorio y las acusaciones infundadas. La intimidación física, incluyendo sujetar, impedir o bloquear el movimiento, seguir, acosar, tocar o cualquier otro contacto o avance físico inapropiado, se considera comportamiento abusivo. Tras el primer incidente denunciado de conducta abusiva, el OHCS enviará una carta de advertencia al Solicitante o Participante en el programa explicándole que no se tolerará dicha conducta. Cualquier incidente posterior denunciado de comportamiento abusivo puede dar lugar a la anulación de la subvención del Participante y a la retirada administrativa del Programa.

El OHCS podrá remitir al Solicitante o Participante a los servicios de salud mental o para un chequeo de bienestar en los casos que no impliquen intimidación física o violencia antes de emitir una carta de advertencia o de decidir anular la subvención y retirar al Solicitante o Participante. Los incidentes que impliquen la amenaza o el uso de violencia física hacia un empleado del OHCS o cualquier otro representante o afiliado del Programa podrán ser denunciados a la Policía estatal y a la Policía local en el caso de los no afiliados al Programa.

2.5.8 Solicitud de reincorporación tras baja administrativa

Los solicitantes que hayan sido dados de baja administrativamente del Programa dispondrán de 30 días a partir de la recepción de la carta certificada de Baja administrativa definitiva para presentar una solicitud escrita de reincorporación, basada en circunstancias atenuantes. La solicitud será revisada por el personal de ReOregon y el Programa comunicará las aprobaciones o denegaciones. El Programa tendrá en cuenta la capacidad de respuesta del Solicitante a la correspondencia del Programa o a las solicitudes de documentación a la hora de tomar la determinación de reincorporación.

Los participantes del programa, incluidos los que habían firmado su Acuerdo de subvención, que hayan sido dados de baja administrativamente no podrán reincorporarse a su acuerdo. Los Participantes del Programa que decidan retirarse del Programa una vez firmado el Acuerdo de subvención y comenzado el trabajo podrán estar sujetos a la política de **Recuperación**, véase la [Sección 12 Recuperación de la subvención](#).

3 Fases del programa

3.1 Resumen

Al aplicar un enfoque por fases a la tramitación de los Solicitantes, el Programa da prioridad a aquellas personas y hogares que han tenido dificultades para acceder a los recursos necesarios para iniciar o completar la recuperación de sus viviendas dañadas. La siguiente tabla ilustra el enfoque por fases del Programa para la tramitación de las solicitudes.

Tabla 1: Fases de tramitación de los Solicitantes

Fases de tramitación de los Solicitantes		Fase I	Fase II	Fase III
Ingresos del hogar	80 % o menos del AMI	✓		
	120 % o menos del AMI		✓	
	Más del 120 % del AMI del condado			✓
Estado de la recuperación	Incompleta	✓	✓	✓

Durante el periodo o periodos de solicitud, los solicitantes se agrupan en fases en función de sus ingresos y de su situación actual de recuperación. Cualquier solicitante que no sea elegible para la fase actual o para cualquier fase será notificado por escrito.

Los solicitantes deben cumplir todos los criterios de elegibilidad para reunir los requisitos para la fase actual. Para los requisitos de ingresos, el Programa utilizará los límites de ingresos bajos y moderados del año correspondiente (actualmente el año fiscal 2023), que están disponibles en el sitio web de ReOregon por preferencia de idioma: Inglés: www.oregon.gov/ohcs/disaster-recovery/Pages/ReOregon-Assistance.aspx#HARP; Español: www.oregon.gov/ohcs/es/disaster-recovery/Pages/ReOregon-Homeowners.aspx.

Aunque el Programa seguirá el enfoque por fases descrito anteriormente, se podrá dar prioridad adicional a los propietarios que cumplan criterios diferentes para hacer frente a necesidades inmediatas e imprevistas. Además, si el OHCS determina que puede no haber suficiente asistencia para ayudar a todos en la Fase I, el OHCS podrán aplicar criterios adicionales de priorización, entre ellos:

- Edad de los miembros del hogar para determinar si los hogares tienen algún miembro especialmente vulnerable (es decir, **Personas mayores** o niños menores de 5 años).
- Si los miembros del hogar tienen alguna discapacidad.

Si el Programa abre fases adicionales o pone a disposición ayudas adicionales, el Programa se reserva el derecho de modificar los criterios del Programa para proporcionar más o menos ayudas. Si bien la intención del Programa es ayudar al mayor número posible de propietarios afectados, todas las ayudas están sujetas a disponibilidad.

Los proyectos que están terminados o a los que no les quedan trabajos elegibles no están incluidos actualmente en ninguna de las fases del programa.

3.2 Criterios de la Fase I

Además de cumplir todos los criterios de elegibilidad, los propietarios deben cumplir los siguientes criterios adicionales para que se les evalúe en la Fase I:

- **Requisitos de ingresos:** Los ingresos brutos anuales totales del hogar solicitante no pueden superar el 80% del AMI, ajustado al tamaño del **Hogar**. El Programa utilizará los límites del 80% del AMI para el condado en el que se encuentre la propiedad dañada. Los solicitantes que no cumplan los criterios de ingresos de la Fase 1 pero cuyos ingresos sean inferiores al 100% del AMI y que demuestren una dificultad basada en la discapacidad o en la carga de la deuda, pueden ser elegibles a través de un proceso de revisión de excepciones. Consulte la [Sección 6.2.1.3 Verificación de fases](#).
- **Estado de la recuperación:** Los solicitantes deben tener obras de rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo pendientes que sean necesarias para que la vivienda sea habitable y deben cumplir una de las siguientes condiciones:
 - El Solicitante no ha completado la Rehabilitación o Reconstrucción de su casa de madera construida en obra, según las Normas de calidad de la vivienda; O
 - El Solicitante compró una casa prefabricada o una casa de madera construida en obra en uno de los 8 condados MID antes de solicitar el Programa y la casa no cumple las normas de calidad de la vivienda; O
 - El Solicitante planea comprar una casa prefabricada elegible, o tiene costos restantes por una casa elegible que debe pagar al vendedor, distribuidor o fabricante antes de que la unidad pueda ser entregada en el lugar; O
 - Al Solicitante le queda trabajo de obra, entrega, instalación u otras actividades elegibles relacionadas con la construcción necesarias para completar la Rehabilitación de la vivienda o instalar la casa prefabricada de Reemplazo.

- La Propiedad dañada del Solicitante estaba en un terreno de su propiedad y este vendió su propiedad antes de solicitar acceso al Programa y no ha comprado una vivienda de Reemplazo.

3.3 Criterios de la fase II

Además de cumplir todos los criterios de elegibilidad, los propietarios deben cumplir los siguientes criterios adicionales para que se les evalúe en la Fase II:

- **Requisitos de ingresos:** Los ingresos brutos anuales totales del hogar solicitante no pueden superar el 120% del AMI, ajustado al tamaño del Hogar. El Programa utilizará los límites del 120% del AMI del condado para la propiedad dañada.
- **Estado de la rehabilitación:** Los solicitantes deben tener obras de rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo pendientes que sean necesarias para que la vivienda sea habitable y deben cumplir una de las siguientes condiciones:
 - El Solicitante no ha completado la Rehabilitación o Reconstrucción de su casa de madera construida en obra, según las Normas de calidad de la vivienda; O
 - El Solicitante compró una casa prefabricada o una casa de madera construida en obra en uno de los 8 condados MID antes de solicitar el Programa y la casa no cumple las normas de calidad de la vivienda; O
 - El Solicitante planea comprar una casa prefabricada elegible, o tiene costos restantes por una casa elegible que debe pagar al vendedor, distribuidor o fabricante antes de que la unidad pueda ser entregada en el lugar; O
 - Al Solicitante le queda trabajo de obra, entrega, instalación u otras actividades elegibles relacionadas con la construcción necesarias para completar la Rehabilitación de la vivienda o instalar la casa prefabricada de Reemplazo.
 - La Propiedad dañada del Solicitante estaba en un terreno de su propiedad y este vendió su propiedad antes de solicitar acceso al Programa y no ha comprado una vivienda de Reemplazo.

3.4 Criterios de la Fase III

Además de cumplir todos los criterios de elegibilidad, los propietarios deben cumplir los siguientes criterios adicionales para que se les evalúe en la Fase III:

- **Requisitos de ingresos:** Sin límite de ingresos, sujeto a la disponibilidad de fondos. El Programa podrá incluir criterios de priorización adicionales antes de abrir la Fase III.

- **Estado de la rehabilitación:** Los solicitantes deben tener obras de rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo pendientes que sean necesarias para que la vivienda sea habitable y deben cumplir una de las siguientes condiciones:
 - El Solicitante no ha completado la Rehabilitación o Reconstrucción de su casa de madera construida en obra, según las Normas de calidad de la vivienda; O
 - El Solicitante compró una casa prefabricada o una casa de madera construida en obra en uno de los 8 condados MID antes de solicitar el Programa y la casa no cumple las normas de calidad de la vivienda; O
 - El Solicitante planea comprar una casa prefabricada elegible, o tiene costos restantes por una casa elegible que debe pagar al vendedor, distribuidor o fabricante antes de que la unidad pueda ser entregada en el lugar; O
 - Al Solicitante le queda trabajo de obra, entrega, instalación u otras actividades elegibles relacionadas con la construcción necesarias para completar la Rehabilitación de la vivienda o instalar la casa prefabricada de Reemplazo.

4 Criterios de elegibilidad

4.1 Criterios de elegibilidad de los Solicitantes

4.1.1 Resumen de elegibilidad

Para ser elegible para el Programa, el Solicitante debe haber sido el propietario y demostrar la residencia principal de una Propiedad dañada elegible en el momento del desastre.

4.1.2 Titularidad

4.1.2.1 Impuestos sobre la propiedad

En el caso de las viviendas situadas en terrenos de su propiedad, los Solicitantes deberán demostrar que están al día con los impuestos sobre la propiedad.

El Programa verificará la situación fiscal de la propiedad a través de los registros públicos en línea, intentando cotejar el nombre del propietario que figura en la solicitud con los registros fiscales de la propiedad en el momento del desastre y en el momento de la solicitud. Estos registros también se utilizarán para verificar la titularidad, como se indica en las secciones siguientes.

4.1.2.1.1 Morosidad del impuesto sobre la propiedad

Para ser elegible para acceder al Programa, los Solicitantes deben cumplir una de las siguientes condiciones:

- a) Declarar que están al día con los impuestos sobre la propiedad, como demuestran los registros de impuestos sobre la propiedad confirmados por el Representante del Programa. Si el Representante no lo puede verificar, el Solicitante debe proporcionar:
 - Una copia de la declaración de impuestos sobre la propiedad, que demuestre que no se adeudan impuestos.
- b) Tener un acuerdo de pago en cuotas aprobado o una exención fiscal de su jurisdicción local. En tales casos, la documentación aceptable para respaldar el Acuerdo de pagos en cuotas aprobado o la exención incluye, pero no se limita a:
 - Una copia del acuerdo aprobado de pago en cuotas del impuesto sobre la propiedad.

- Una carta de exención fiscal de la jurisdicción local que incluya el periodo de exención, si corresponde.
- c) Se ofrece al solicitante la oportunidad de remediar la morosidad del impuesto sobre la propiedad, véase la [Sección 6.2.1.1.1 Oportunidad de remediar problemas de titularidad](#).
- d) Si el solicitante indica que necesita ayuda para remediar la morosidad fiscal, el Representante del Programa remitirá al solicitante a los servicios de asesoramiento en materia de vivienda o a los servicios jurídicos utilizando el formulario de remisión.

4.1.2.2 Titularidad: Viviendas en terrenos de su propiedad

4.1.2.2.1 Métodos para verificar la titularidad

En el caso de las viviendas dañadas en terrenos de su propiedad, para reunir los requisitos para los beneficios estándar del programa el Solicitante debe haber sido el propietario de la vivienda en el momento del desastre y seguir siéndolo. Los propietarios que hayan vendido su terreno pero que de otro modo cumplirían los requisitos pueden calificar para la compra de una vivienda. Consulte la [Sección 5.3.4 Reemplazo: Casas prefabricadas](#) o [5.3.5 Sitio alternativo](#).

- El Programa establece la **Titularidad** en el momento del desastre intentando cotejar el nombre del propietario que figura en la solicitud con los registros de impuestos sobre la propiedad en el momento del desastre.
- El Programa también establecerá la Titularidad actual de la propiedad intentando cotejar el nombre del propietario en la solicitud con los registros actuales de impuestos sobre la propiedad.

Si no se puede obtener una coincidencia entre los nombres que figuran en la solicitud y los que figuran en los registros de impuestos sobre la propiedad, el Programa exige la siguiente documentación para cumplir los requisitos de elegibilidad de los propietarios:

- Registros de impuestos sobre la propiedad que muestren que el Solicitante era propietario de la vivienda en el momento del desastre y que coincidan con el registro de impuestos más reciente disponible que muestre que el Solicitante es actualmente propietario de la vivienda; o
- Las escrituras u otros documentos legales se revisarán caso por caso a través del Panel de excepciones.

Para ser elegible para recibir asistencia, al menos uno de los solicitantes debe haber sido propietario de la [Propiedad dañada](#) en el momento en que se produjeron los incendios

forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562), declarados el 7 de septiembre de 2020.

Consulte información adicional sobre los escenarios de Titularidad más abajo y en la [Sección 4.1.2.5 Circunstancias especiales de Titularidad](#).

4.1.2.2.1.1 Escrituras de propiedad en Oregón

Una escritura es el instrumento que transfiere la Titularidad de un bien inmueble de un propietario a otro. Una escritura elegible contiene el nombre del propietario actual, la descripción legal de la propiedad y la firma del otorgante (propietario anterior). Las transferencias de bienes inmuebles deben realizarse por escrito y ante notario. Las escrituras se registran en el condado donde se encuentra la propiedad.

4.1.2.2.1.1.1 Escrituras de garantía

Una escritura de garantía es el tipo de escritura más común que se utiliza en la mayoría de las transacciones de compraventa. La escritura de garantía general contiene las siguientes disposiciones:

- a) Importe de la contraprestación (es decir, precio de compra)
- b) Los nombres y direcciones del otorgante (vendedor) y del cesionario (comprador)
- c) Ciudad y condado donde se encuentra la propiedad y la descripción legal de la propiedad
- d) Firma de las partes
- e) Reconocimiento notarial

Tipos de escrituras de garantía de Oregón:

- Otorgante individual a cesionario individual
- Otorgante individual a dos cesionarios individuales
- Otorgante individual a cesionario mediante fideicomiso en vida
- Dos otorgantes individuales a cesionario individual
- Dos otorgantes individuales a dos cesionarios individuales
- Dos otorgantes individuales a sociedad cesionaria
- Dos otorgantes individuales a cesionario mediante fideicomiso en vida
- Sociedad otorgante a cesionario individual
- Sociedad otorgante a dos cesionarios individuales
- Sociedad otorgante a sociedad cesionaria
- Otorgante con fideicomiso en vida a cesionario individual
- Otorgante con fideicomiso en vida a dos cesionarios individuales

- Otorgante con fideicomiso en vida a cesionario mediante fideicomiso en vida

La transferencia de la propiedad también puede realizarse mediante una escritura de garantía especial o limitada o una escritura de renuncia.

Se utiliza un contrato de compraventa, un contrato de compraventa de terrenos o un acuerdo de pago en cuotas cuando el vendedor acepta financiar la compra de la propiedad y retiene el título o la escritura como garantía hasta que el comprador realice todos los pagos.

4.1.2.2.1.1.2 Escrituras sin garantía

Cuando se utiliza una escritura de garantía especial o limitada, el vendedor solo garantiza que no existen defectos en el título durante el tiempo en que el vendedor fue propietario del inmueble. La escritura de garantía especial o limitada ofrece al comprador una mayor protección que una escritura de renuncia y una menor protección que una escritura de garantía total o general, pero de todos modos verificando la titularidad.

4.1.2.2.1.1.3 Escritura de renuncia

Una escritura de renuncia transfiere el interés de Titularidad del vendedor al comprador sin ninguna garantía de que el título sea bueno o de que la propiedad esté libre de gravámenes o reclamaciones. Una escritura de renuncia se utiliza sobre todo en transacciones que no son de venta, como las transferencias entre cónyuges, pero de todos modos verifica la titularidad.

4.1.2.2.1.1.4 Escritura de fideicomiso

Una escritura de fideicomiso o escritura fiduciaria es similar a una Hipoteca. El título se transfiere a un fideicomisario, que suele ser un fideicomiso o una compañía de títulos que mantiene la propiedad inmobiliaria como garantía del préstamo del prestatario. En el momento en que el préstamo se paga en su totalidad, el título se transfiere al prestatario. Los únicos poderes que tiene el fideicomisario es el poder de venta si el prestatario incumple. El fideicomisario puede entonces vender la propiedad para pagar al prestamista en una subasta de venta de ejecución hipotecaria.

4.1.2.2.2 Tipos de títulos de bienes inmuebles en Oregón

Los tipos de títulos de bienes inmuebles que se describen a continuación son categorías de Titularidad elegibles en virtud del programa HARP.

4.1.2.2.2.1 Como persona individual

Una persona puede poseer un título a su solo nombre tanto si está casada como si no lo está. Si el individuo está casado y su cónyuge no figura en el título, su cónyuge no tiene ningún derecho sobre la propiedad durante la vida del propietario.

4.1.2.2.2.2 Tenencia conjunta/pareja casada

Los Estatutos Revisados de Oregón (ORS) 93.180 establecen que una transmisión a una pareja casada se presume que crea una tenencia conjunta, que es un derecho de supervivencia entre las dos partes. El título pasa automáticamente de una parte fallecida al superviviente, a menos que expresen una intención específica de poseerlo de forma diferente (por ejemplo, John Doe y Jane Doe, marido y mujer o John Doe y Jane Doe, tenencia conjunta).

4.1.2.2.2.3 Tenencia en común

ORS 93.180 establece que una transmisión a dos o más personas que no estén casadas se presume que existe una tenencia en común, es decir, que cada uno tiene un interés igual, o como se indique, indiviso en la propiedad (por ejemplo, John Doe, Fred Jones y Mary May, tenedores en común).

4.1.2.2.2.4 Derecho de supervivencia

ORS 93.180 establece que dos o más individuos pueden tomar el título en un derecho de supervivencia, es decir, el título pasa automáticamente a la(s) persona(s) superviviente(s) si declaran la intención de hacerlo (por ejemplo, John Doe, Fred Jones y Mary May con derechos de supervivencia).

4.1.2.2.2.5 Parejas de hecho registradas

El proyecto de ley 2007 de la Cámara de Representantes de Oregón establece que las personas del mismo sexo que cumplan las disposiciones de registro gozarán de los mismos privilegios, inmunidades, derechos y beneficios que las personas casadas. Los individuos pueden tomar el título como tenedores en común (véase más arriba) o pueden tomar el título en un derecho de supervivencia similar a la tenencia conjunta (por ejemplo, John Doe y Fred Jones como pareja de hecho registrada en Oregón con derecho de supervivencia).

4.1.2.2.2.6 Capacidad representativa (fideicomisario)

La titularidad de un bien inmueble también puede corresponder a una persona física o jurídica en su calidad de representante de terceros (por ejemplo, John Doe, representante personal del patrimonio de Frank Jones, fallecido; John Doe, fideicomisario del fideicomiso de Mary May; etc.).

4.1.2.3 Casas de madera construidas en obra en terrenos arrendados

Los solicitantes con casas de madera construidas en obra en terrenos arrendados deben documentar que cumplen las siguientes condiciones:

- Eran los propietarios de la estructura en el momento del desastre, como se documenta a través de uno de los siguientes elementos:
 - El contrato de arrendamiento firmado del terreno demuestra que el Solicitante es el propietario de la estructura.
 - Registro de impuestos del año del desastre para la casa de madera construida en obra en terreno arrendado.
 - Se inscribió en registros de transmisiones anteriores al desastre declarado, como:
 - Transferencia por escrito de la vivienda como bien mueble.
 - Un documento del dueño del terreno por el que se crean los derechos sobre la vivienda como vivienda móvil.
 - Escritura de compraventa notariada que otorgue la Titularidad de la casa de madera construida en obra al solicitante.
 - Si no dispone de ninguno de los anteriores, una declaración jurada firmada por el Solicitante en la que afirme que era el propietario de la casa de madera construida en obra en el momento del desastre Y dos de los siguientes documentos como documentación acreditativa de la Titularidad en el momento del desastre:
 - Póliza de seguro a nombre del solicitante que asegure la estructura.
 - Valoración fiscal del condado de la estructura.
 - Contrato de arrendamiento del terreno no registrado.

4.1.2.4 Titularidad: Casas prefabricadas

Todos los solicitantes cuyas Casas prefabricadas (en terreno propio o arrendado) resultaron dañadas o destruidas deben proporcionar también la siguiente documentación de Titularidad de la estructura, incluyendo un juego de documentación con fecha anterior al 7 de septiembre de 2020, y una prueba actual de Titularidad (si la unidad no resultó destruida).

El Programa buscará la Titularidad de la Casa prefabricada a través de los registros de título del Sistema de Documentos de Titularidad de Casas prefabricadas de Oregón (*Oregon Manufactured Home Ownership Document System*) según ORS 446.626 en www.oregon.gov/bcd/man-home-own/Pages/man-home-MHODS-info.aspx cotejándola con el nombre o la dirección del Solicitante. Si la vivienda no está registrada, los

solicitantes deberán presentar uno de los siguientes documentos de Titularidad con fecha anterior al desastre:

- Título encontrado en los registros de la propiedad de la casa prefabricada.
- Escritura de compraventa notariada que otorgue la Titularidad de la casa prefabricada.
- Registro de impuestos de 2020 de la casa prefabricada en terreno arrendado.
- Si los Solicitantes han identificado otras formas de demostrar la Titularidad, pueden presentar esos casos como excepciones al Programa para su revisión.

4.1.2.5 Circunstancias especiales de Titularidad

4.1.2.5.1 LLC o LLP (Entidad)

Una persona jurídica reconocida puede ser titular de un bien inmueble. Algunos ejemplos son la sociedad colectiva (general o limitada), la compañía de responsabilidad limitada (LLC), la sociedad de responsabilidad limitada (LLP) o la sociedad anónima (*corporation*). El nombre del Solicitante debe ser exactamente el registrado en el Estado de Oregón u otro estado donde se haya creado la entidad.

En estos casos, en los que la titularidad de la Propiedad dañada puede estar en manos de una LLC o una LLP, el Solicitante debe establecer que la LLC o LLP se formó con fines de planificación patrimonial o por cuestiones de responsabilidad. La titularidad debe probarse proporcionando toda la información necesaria, incluyendo, entre otros, el certificado de constitución, las declaraciones fiscales de la empresa o sociedad, el acuerdo operativo y un certificado de vigencia. El Programa evaluará cada LLC o LLP caso por caso para el cumplimiento del Programa a través del Panel de excepciones.

4.1.2.5.2 Ocupantes propietarios con viviendas vendidas

Los solicitantes cuyas viviendas en propiedad resultaron dañadas o destruidas por el desastre y que desde entonces hayan vendido su(s) vivienda(s) o terreno(s) podrían ser elegibles para acceder al Programa. Consulte la [Sección 5 Tipos de proyectos del programa HARP](#). La elegibilidad para el programa no se transfiere a los nuevos propietarios de los bienes dañados a menos que se estipule específicamente a continuación, de acuerdo con la sección de Titularidad.

4.1.2.5.3 Herencia

En caso de que el propietario de la Propiedad dañada hubiera fallecido en el momento de producirse los Incendios Naturales/Incendios y Vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562) (7 de septiembre de 2020), y el Solicitante que ocupaba la

Propiedad dañada en la fecha del desastre fuera un heredero o beneficiario en la fecha del desastre, entonces el Solicitante es un propietario potencialmente elegible en virtud del programa HARP, siempre que también cumpla los requisitos de ocupación que se indican a continuación.

Si el Solicitante es copropietario (por ejemplo, el Solicitante es un arrendatario en común o coarrendatario), entonces el Solicitante debe certificar en la solicitud de asistencia que todas las partes que tienen derecho a reclamar la Titularidad han aceptado participar en el Programa o no se ha podido localizarlas.

Los copropietarios herederos que no son ocupantes pueden ejecutar un **Poder notarial** para permitir que el Solicitante propietario-ocupante firme todos los documentos legales en nombre de los propietarios restantes.

Un Solicitante que no pueda establecer la Titularidad registrada de la Propiedad dañada el 7 de septiembre de 2020, pero que pueda establecer que la titularidad de la Propiedad dañada fue conferida a una persona que ha fallecido desde entonces, y de la que el Solicitante es heredero o beneficiario, puede establecer una forma elegible de Titularidad de las siguientes maneras:

4.1.2.5.3.1 Acuerdo previo a la subvención del fallecido

En el caso de que una persona que, de estar viva al 7 de septiembre de 2020, hubiera podido establecer los requisitos de Titularidad y ocupación de la Propiedad dañada haya fallecido o fallezca después de presentar la solicitud de ayuda al Programa, pero antes de ejecutar el acuerdo de subvención, los herederos o beneficiarios del Solicitante que ocuparan la Propiedad dañada como su residencia principal al 7 de septiembre de 2020 podrán ser elegibles si pueden establecer su derecho legal a suceder a los derechos de Titularidad del Solicitante fallecido. Cada caso será revisado y aprobado por el asesor legal del OHCS antes de tomar una determinación final de elegibilidad.

Los herederos o beneficiarios que no ocuparan la Propiedad dañada como su residencia principal al 7 de septiembre de 2020, NO son elegibles para la asistencia.

4.1.2.5.3.2 Acuerdo posterior a la subvención del fallecido

En caso de fallecimiento de un Solicitante del Programa después de la ejecución del acuerdo de subvención, el representante del patrimonio o el heredero o herederos pueden tener derecho a recibir fondos de subvención para completar la Reconstrucción o Rehabilitación de la propiedad dañada. No se requiere ninguna prueba de ocupación adicional para el representante del patrimonio o el heredero o herederos verificados. Todas las actividades de desembolso y construcción se pondrán en espera hasta que el Programa verifique y/o complete lo siguiente:

- Recepción del certificado de defunción del Participante del Programa fallecido en el que se establezca que el fallecimiento se produjo después de la firma del Acuerdo de subvención, y
- Recibo de la orden judicial u otra documentación que reconozca al representante de la sucesión o a los herederos como tales, y
- Modificación de la solicitud del Programa para añadir al representante de la sucesión o heredero(s) que, en ese caso, deberá(n) firmar un documento que ratifique y confirme el Acuerdo de subvención y asuma(n) todas las obligaciones derivadas del mismo.

Si el expediente no se resuelve en el plazo de un año desde la inspección inicial y el proyecto no ha empezado a construirse, el proyecto pasará al Panel de excepciones para su evaluación.

4.1.2.5.4 Fideicomisos

Los bienes mantenidos en fideicomiso en beneficio de personas físicas pueden ser elegibles para recibir ayuda si:

- Al menos uno de los ocupantes en el momento del desastre era beneficiario o fideicomisario actual del fideicomiso, o
- En el caso de un fideicomiso en vida, el fideicomitente/otorgante del fideicomiso es el Solicitante y ocupaba la Propiedad dañada como su residencia principal en el momento del desastre.

Las facultades del fideicomisario deben incluir la capacidad de afectar la propiedad dañada. Si las facultades del fideicomisario no incluyen la capacidad de afectar la Propiedad dañada, los beneficiarios con una participación en la propiedad dañada deben firmar los documentos del Acuerdo de subvención junto con el Fideicomisario.

Se requiere lo siguiente para confirmar la elegibilidad:

- El Solicitante debe proporcionar una copia del documento del fideicomiso.
- El documento del fideicomiso o un resumen o extracto del mismo debe registrarse en el condado en el que se encuentre la Propiedad dañada. Este registro puede hacerse después del desastre, si es necesario.
- El Acuerdo de subvención aplicable debe ser ejecutado por el o los fideicomisarios, a menos que el fideicomiso distribuya la propiedad a un beneficiario, en cuyo caso el beneficiario que recibe la propiedad debe ejecutar el Acuerdo de subvención aplicable.

4.1.2.5.5 Propiedades con propietarios ocupantes y no ocupantes

Algunas propiedades pueden tener propietarios no ocupantes además de propietarios cualificados que cumplan los requisitos de residencia principal y ocupación. El Programa no exigirá a los propietarios no ocupantes que firmen los documentos del Programa ni que faciliten información sobre sus ingresos. Sin embargo, en algunos casos, los constructores pueden exigir que todos los propietarios firmen los contratos, o puede haber otros requisitos locales no relacionados con el programa que exijan que todos los propietarios firmen los documentos. En estos casos, si los Solicitantes necesitan ayuda para coordinarse con todos los propietarios, se les puede remitir a los servicios de asistencia jurídica.

4.1.2.5.6 Solicitantes incapaces de demostrar la Titularidad

Si el Solicitante no puede proporcionar pruebas suficientes de la Titularidad, el Programa podrá llevar a cabo esfuerzos adicionales razonables para verificar la Titularidad, que pueden incluir:

- Obtener un informe de título abreviado para determinar la Titularidad actual además de la Titularidad en una fecha anterior al 7 de septiembre de 2020; o
- Realizar cualquier otra investigación razonable o solicitar más información o documentación al Solicitante según sea necesario para determinar la Titularidad.

4.1.2.6 Hipotecas y préstamos mobiliarios (*chattel*)

Si existe una hipoteca pendiente o un préstamo mobiliario registrado contra la propiedad en cuestión, para ser elegible para recibir la ayuda del Programa, el Solicitante deberá hacer lo siguiente antes de la adjudicación de la subvención:

- Demostrar que la hipoteca no es morosa ni está en situación de impago realizando una de las siguientes acciones:
 - Declarar que no han recibido ninguna notificación de impago o ejecución hipotecaria sobre la propiedad dañada, y que está al día con los pagos de la hipoteca y del préstamo mobiliario, tal y como lo demuestran:
 - Una copia de la última declaración de la Hipoteca.
 - Tener un plan de pago formal con el titular de su Hipoteca para evitar la ejecución hipotecaria de la propiedad. En tales casos, la documentación aceptable del plan de pago formal incluye, pero no se limita a:
 - Una copia de la última declaración de la Hipoteca
 - Una copia del plan de pago formal, si corresponde, o una carta reciente de su compañía hipotecaria indicando el estado de la

morosidad o ejecución de la hipoteca, indicando que están trabajando con el solicitante para resolver cualquier morosidad.

- Presentar un Formulario de consentimiento del prestamista para la rehabilitación/reemplazo de la vivienda del Solicitante en el que el prestamista certifique que es consciente de la presentación de la solicitud del programa y de que cualquier préstamo anterior sobre la vivienda actual se transferirá directamente a la nueva estructura.

En caso contrario, el administrador de casos deberá remitir al solicitante a los servicios de Asesoramiento sobre vivienda o a los Servicios jurídicos utilizando el formulario de remisión.

4.1.3 Ocupación como residencia principal

Los solicitantes deben haber ocupado la propiedad como residencia principal en la fecha del desastre (7 de septiembre de 2020). Las segundas viviendas, casas de vacaciones y propiedades de alquiler no son elegibles bajo el programa HARP.

4.1.3.1 Métodos para verificar la ocupación y la residencia principal

A continuación se describen los métodos para verificar la residencia principal. Otra documentación de residencia principal puede ser considerada por el Programa caso por caso, a través del Panel de excepciones.

Para demostrar la Residencia principal, los Solicitantes deben presentar uno de los siguientes documentos:

- Determinación de elegibilidad del propietario por parte de la FEMA o la SBA en la que figure la dirección de la vivienda dañada válida en el momento del desastre (el Programa puede verificarlo a través de los datos de la SBA).
- Permiso de conducir u otra tarjeta de identificación emitida por el gobierno en la que figure la dirección de la vivienda dañada, válida en el momento del desastre.
- Póliza de seguro del propietario que especifique la vivienda como residencia principal.
- Declaración de impuestos de 2020 (Formulario 1040) o Solicitud de prórroga, indicando el domicilio particular.

O los solicitantes pueden presentar dos (2) de los siguientes documentos alternativos:

- Facturas de servicios públicos o carta de una empresa de servicios públicos como electricidad, gas, agua, basura, aguas residuales, cable o teléfono fijo. La carta

debe confirmar que el servicio se prestó en el mes anterior a o en el mes de septiembre de 2020 y debe coincidir con el nombre y la dirección que figuran en la solicitud del Programa. Las facturas deben reflejar el uso de los servicios que indican la ocupación.

- Factura de tarjeta de crédito o extracto bancario enviado a la Propiedad dañada en el mes anterior a o en el mes de septiembre de 2020 y que coincida con el nombre y la dirección que figuran en la solicitud del Programa.
- Padrón electoral del departamento electoral local en el que figure el nombre del solicitante en la dirección de la Propiedad dañada, válido al momento de producirse el desastre.
- Inscripción en una escuela que incluya un nombre y una dirección en la solicitud del Programa.
- Documentación de beneficios federales (por ejemplo, WIC, Medicare, desempleo, TANF) en la que figure el nombre del solicitante y la dirección de la vivienda dañada.

4.1.3.2 Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación

El Programa aplicará las políticas de ocupación que se indican a continuación en determinadas circunstancias especiales. Las circunstancias especiales adicionales serán revisadas y podrán ser aprobadas caso por caso a través del Panel de excepciones. Al evaluar dichas excepciones, el Programa tratará de atender a los Solicitantes que tengan intención de regresar a la vivienda rehabilitada o sustituida y de preservar una vivienda segura y estable para los supervivientes de incendios forestales. Independientemente de que se cumplan las circunstancias especiales indicadas a continuación, el Programa no prestará asistencia para las propiedades que el Solicitante pretenda mantener únicamente como propiedad de alquiler.

Para cualquiera de las siguientes circunstancias, los Solicitantes deberán aportar pruebas adicionales de terceros que documenten su circunstancia especial para determinar si cumplen el requisito de ocupación.

- El **personal militar en servicio** activo que sea propietario de una vivienda dañada por el desastre que reúna los requisitos, pero que actualmente esté destinado a prestar servicio lejos de su vivienda o que estuviera destinado a prestar servicio lejos de su vivienda en el momento del desastre, puede presentar su solicitud.
- **Los solicitantes incapacitados por enfermedad u otras necesidades médicas** que sean propietarios de una vivienda elegible dañada por el desastre y que estén actualmente incapacitados o lo hayan estado en el momento del desastre pueden presentar su solicitud. Si el Solicitante está actualmente incapacitado, alguien con derecho legal para crear una obligación jurídica en nombre de esa

persona, como el que proporciona un poder notarial, podrá solicitar la asistencia en nombre del solicitante.

- Los **Solicitantes que estuvieron encarcelados en el momento del desastre pero que ya no lo estén** y que sean propietarios de una vivienda elegible dañada por el desastre pueden solicitar el Programa. Si el Solicitante está encarcelado al momento de la solicitud, deberá entregar un Poder notarial a una persona en su nombre. La vivienda dañada no podía haber sido utilizada como propiedad de alquiler en el momento del desastre ni estar actualmente en uso como propiedad de alquiler.
- **Residencia de ancianos o de vida asistida:** Los Solicitantes que se encuentren en las Fases I o II que se encontraban en una residencia de ancianos en el momento del desastre o que se han trasladado a una residencia de ancianos desde el desastre solo podrán presentar su solicitud cuando el Solicitante o al menos uno de los ocupantes principales al momento del desastre vaya a regresar a la vivienda rehabilitada o sustituida, excluyendo a los Inquilinos.
- **Propiedades heredadas:** Los Solicitantes de propiedades heredadas (véase la [Sección 4.1.2.5.3 Herencia](#)) deben poder demostrar que ocupaban la propiedad como residencia principal en la fecha del desastre.

Independientemente de las circunstancias especiales, todos los Solicitantes elegibles deben ser capaces de cumplir con los términos del Acuerdo de subvención del Programa y los Documentos Asociados.

4.2 Criterios de elegibilidad de la propiedad

4.2.1 Resumen

Para ser elegibles para acceder al Programa, las Propiedades dañadas deben cumplir los siguientes criterios. La información adicional sobre cómo cumplir estos criterios se describe más adelante en esta sección. La Propiedad dañada debe:

- Haber sufrido daños verificables como consecuencia de los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562).
- Estar situada en uno de los ocho condados elegibles.
- Ser una estructura elegible. Si, durante la solicitud y/o la construcción, se descubre que parte o la totalidad de la vivienda no podrá reconstruirse, sustituirse o rehabilitarse según las restricciones locales y estatales de uso del suelo o que la vivienda y/o sus componentes no contaban con los permisos adecuados antes del desastre, es posible que se determine que parte o la totalidad de la vivienda no sea elegible.

4.2.2 Daños a la propiedad

Las propiedades elegibles deben haber sufrido daños verificables como consecuencia directa de los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562). La verificación de que la vivienda ha sufrido daños puede completarse mediante los métodos que se describen a continuación.

4.2.2.1 Verificación de daños por terceros

Se pide a los Solicitantes que aporten pruebas que respalden la verificación de los daños. El Programa tendrá en cuenta cualquiera de las siguientes.

- Evaluaciones de daños
 - Evaluaciones o cartas emitidas por una agencia gubernamental estatal o local (por ejemplo, el departamento de bomberos o la gestión de emergencias del condado), que demuestren que se produjeron daños durante el desastre.
- Asistencia en caso de desastre que identifique los daños sufridos
 - Documentos de fuentes federales (incluidas las cartas de adjudicación de la FEMA o la SBA con la descripción de los costos que reúnan los requisitos), estatales, de seguros o de otro tipo, que pueden incluir la verificación de la pérdida de la vivienda, las estimaciones del ajustador de seguros o el pago de la propiedad.
- Fotos de antes y después de la propiedad
 - Las fotos deben estar fechadas para mostrar las condiciones antes y después del desastre. Las imágenes de “después” deben haberse tomado a partir del 7 de septiembre de 2020.
- Esta información puede ser complementada y verificada por la cartografía del OHCS de la zona afectada por el incendio o por una evaluación de verificación de daños del Programa.

En el momento del desastre existían restricciones por COVID-19 que afectaban a la capacidad de los inspectores para realizar evaluaciones de daños en el sitio. Por lo tanto, durante la admisión al Programa, las inspecciones a distancia y las determinaciones de adjudicación de las fuentes mencionadas anteriormente son aceptables para verificar que la propiedad sufrió daños.

La verificación final de los daños a la propiedad tendrá lugar durante el proceso de inspección de la solicitud por parte del Programa. En estos casos, los inspectores del Programa realizan evaluaciones de daños en el sitio para verificar los daños a la propiedad. Para todas las propiedades, los inspectores documentarán los daños sufridos por la

propiedad, documentarán los trabajos realizados hasta la fecha y documentarán qué trabajos de Rehabilitación o Reconstrucción quedan por hacer para cumplir las normas y requisitos del Programa.

El Programa tomará la decisión final sobre la elegibilidad de los daños. Si el Programa no puede verificar los daños sufridos por la propiedad, el proyecto no será elegible.

4.2.2.2 Estado de la vivienda sustituida o rehabilitada en el momento de la inspección: Normas de calidad de la vivienda

Las viviendas elegibles tendrán necesidades pendientes de Rehabilitación o Reemplazo en el momento de la evaluación de daños del Programa. Las viviendas que la Evaluación de daños considere seguras y sanitarias, definidas como que cumplen las [Normas de calidad de la vivienda del HUD](#), no están incluidas actualmente en ninguna de las fases del Programa, ya que su trabajo de recuperación se considera “completo”.

Condiciones de la vivienda del solicitante que el Programa no considera que cumplan las Normas de calidad de la vivienda:

- Los solicitantes que residan en Unidades de Vivienda Temporal Transportable de la FEMA (TTHU de la FEMA), ya sean alquiladas o compradas, son elegibles para presentar su solicitud porque no se considera que hayan “completado” su recuperación, independientemente del estado de la vivienda.
- Solicitantes con árboles peligrosos quemados en pie que amenacen la seguridad de la vivienda principal, según determine la jurisdicción local.

4.2.3 Ubicación

Para ser elegibles, las propiedades dañadas deben estar situadas en uno de los siguientes ocho condados:

- Clackamas
- Douglas
- Jackson
- Klamath
- Lane
- Lincoln
- Linn
- Marion

4.2.4 Tipos de estructuras

4.2.4.1 Tipos de estructuras elegibles

El tipo de estructura puede verificarse mediante cualquiera de los documentos de Titularidad enumerados anteriormente y/o durante el proceso de evaluación/inspección de daños a la propiedad.

Los tipos de estructuras elegibles incluyen:

- Viviendas de una sola unidad construidas con madera en obra y viviendas modulares
- Casas móviles y prefabricadas
- Complejos, incluidos dúplex, tríplex, cuádruples, casas adosadas y condominios con 4 o menos unidades.
- Complejos con 5 o más unidades. Estos Solicitantes están limitados a participar en la Vía de sitio alternativo y deben haber vendido su unidad antes de presentar su solicitud al Programa. El Programa no rehabilitará ni reconstruirá complejos con 5 o más unidades.

4.2.4.1.1 Viviendas de una sola unidad de madera construidas en obra y viviendas modulares

Son elegibles las viviendas de una sola unidad de madera construidas en obra y las viviendas modulares que hayan sido debidamente autorizadas y permitidas por los códigos locales/estatales en terrenos propios o arrendados.

4.2.4.1.2 Casas móviles y prefabricadas

Son elegibles las casas móviles y prefabricadas que hayan sido debidamente autorizadas y permitidas por los códigos locales/estatales en terrenos propios o arrendados (incluidos los parques de casas prefabricadas).

4.2.4.1.3 Complejos con cuatro o menos unidades

El propietario de cada unidad del complejo puede solicitar asistencia para la unidad de su propiedad. Las asociaciones de condominios y de propietarios no son elegibles para solicitar asistencia. Antes de iniciar los trabajos de Rehabilitación, el Solicitante deberá obtener la aprobación por escrito de la asociación de condominios o propietarios del alcance del trabajo identificado en la Evaluación de daños. Además, es posible que se exija a la asociación de condominios o propietarios que presente información sobre el seguro o información relacionada para cualquier ayuda que pueda duplicarse con el programa HARP (consulte la [Sección 6.3 Duplicación de beneficios](#)).

- En los casos en que haya diferentes propietarios de cada unidad del condominio que ocupen cada unidad por separado, cada unidad se tratará como una Propiedad dañada independiente y cada propietario deberá solicitar asistencia para su unidad individual.
- Para que cualquiera de las unidades del complejo sea elegible para la asistencia del Programa, debe existir un plan claro y un compromiso de recursos para que se reconstruya toda la estructura, incluso si todas las unidades no son elegibles en virtud del programa HARP.
- Se revisarán las unidades de los edificios que consten de cuatro unidades para comprobar si cumplen los requisitos adicionales de diseño y construcción de las Directrices de Accesibilidad de Vivienda Justa de la Ley de Vivienda Justa. Si la asistencia del programa HARP desencadena tales requisitos de cumplimiento, el programa puede pagar una parte prorrateada o total de esos costos adicionales, y se evaluarán a través del Panel de Excepciones.
- Si alguna unidad propiedad de un solicitante en el complejo es una unidad de alquiler y está ocupada por un inquilino, deberán emitirse todas las notificaciones de la URA y seguirse los requisitos de la URA. Se prohíbe a los solicitantes desalojar a un Inquilino con el fin de solicitar o participar en el Programa y no tendrán derecho a recibir asistencia si lo hacen. Se aconsejará a los solicitantes que tengan una unidad de alquiler vacía que no firmen un contrato de arrendamiento para la propiedad y se les proporcionará una copia del aviso de “mudanza” que se emitirá a los posibles Inquilinos antes de que firmen un contrato de arrendamiento en caso de que decidan alquilar la unidad antes de la construcción. Este aviso informa a los posibles Inquilinos que no serán elegibles para la asistencia de reubicación si se ven desplazados por actividades relacionadas con el Programa. Para más información sobre los requisitos de la URA, consulte la [Sección 10 Ley Uniforme de Reubicación \(URA\)](#).

4.2.4.1.4 Complejos con 5 o más unidades

- Los propietarios de unidades en complejos de 5 unidades o más están limitados a participar en la Vía de sitio alternativo y están sujetos a todas las condiciones, adjudicaciones máximas y otros términos asociados a esa Vía. El Programa no rehabilitará ni reconstruirá complejos con 5 o más unidades.

4.2.5 Tipos de propiedades inelegibles

Los siguientes tipos de propiedades no son elegibles para la asistencia bajo el programa HARP:

- Propiedades ubicadas en un cauce de alivio.
- Segundos hogares.
- Viviendas embargadas.
- Nuevos propietarios de viviendas o propiedades dañadas vendidas.
- Propiedades a las que se impide recibir permisos de construcción.
- Vehículos recreativos (RV), remolques de viaje o autocaravanas y embarcaciones.
- Estructuras independientes y de otro tipo.
- Unidades de vivienda no permitidas (por ejemplo, refugios o viviendas no permitidas por los códigos locales o no construidas conforme a las normas, etc.).
- Edificios de uso mixto, vallas, dependencias, otras mejoras de la propiedad distintas de la residencia principal

4.2.5.1 Propiedades ubicadas en un cauce de alivio

Los fondos del programa CDBG-DR no podrán utilizarse para mejorar, rehabilitar o sustituir estructuras de viviendas situadas dentro de un cauce de alivio. Esto significa que cualquier vivienda que estuviera situada dentro de un cauce de alivio y sufriera daños durante los desastres de 2020 no podrá ser reembolsada, rehabilitada o reconstruida en virtud del programa HARP. Los propietarios de viviendas dañadas en terrenos arrendados que estuvieran situadas en el cauce de alivio aún pueden ser elegibles para acceder al Programa, pero la nueva vivienda de Reemplazo debe instalarse fuera tanto del cauce de alivio como de la llanura aluvial. Las casas de madera construidas en obra en terrenos de su propiedad, situadas dentro de un cauce de alivio, no serán elegibles para las ayudas de rehabilitación o reconstrucción. El Programa verificará si la propiedad se encuentra en el cauce de alivio utilizando los mapas de llanuras aluviales locales o de la FEMA.

4.2.5.2 Segundos hogares

Las propiedades que sirvieron como Segunda vivienda al momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para recibir asistencia del programa HARP. El HUD define a una Segunda vivienda como una vivienda que no es la residencia principal del propietario, de un Inquilino o de cualquier ocupante al momento del desastre o al momento de solicitar asistencia del programa CDBG- DR.

4.2.5.3 Viviendas embargadas

Las viviendas en proceso de ejecución hipotecaria no son elegibles para recibir asistencia bajo el programa HARP.

4.2.5.4 Nuevos propietarios de viviendas o inmuebles vendidos

Los propietarios que hayan adquirido una vivienda dañada después del desastre, si no eran ocupantes o propietarios en el momento del desastre, no son elegibles para recibir asistencia.

4.2.5.5 Propiedades a las que se impide recibir permisos de construcción

El propietario debe estar al día en sus impuestos sobre la propiedad y en las valoraciones especiales de su vivienda dañada o presentar pruebas de que los pagos atrasados o los derechos de retención no impedirán que la autoridad emita los permisos de construcción.

4.2.5.6 Vehículos recreativos, remolques de viaje y embarcaciones

Aunque muchos vehículos recreativos (RV), remolques de viaje y embarcaciones sirvieron de residencia principal a muchos supervivientes del desastre, la ayuda del programa CDBG-DR no puede utilizarse para reemplazar los vehículos dañados. Los residentes afectados cuyos vehículos recreativos o remolques de viaje sirvieran de residencia principal en el momento del desastre podrán solicitar ayuda en el marco del Programa de Oportunidades para la Adquisición de Vivienda. Las directrices de ese programa se publicarán en re.oregon.gov.

Los solicitantes que eran propietarios de una estructura elegible, pero solicitaron y recibieron ayuda de otros Programas de recuperación estatales para comprar un vehículo recreativo como forma preferida de vivienda permanente no son elegibles para la ayuda del programa HARP.

4.2.5.7 Estructuras independientes y otras estructuras

El Programa no proporciona asistencia a los Solicitantes para ampliaciones no permitidas, cimientos no contiguos, estructuras independientes, incluidos garajes, viviendas independientes (*mother-in-law quarters*), cobertizos, vallas, piscinas, jardinería, etc. o cubiertas más grandes de lo necesario para la entrada y salida de la vivienda, aunque estos elementos suelen estar cubiertos por las reclamaciones de seguros. Consulte la [Sección 5.3.8 Trabajos de obra y actividades elegibles adicionales](#) para conocer las excepciones limitadas.

4.2.5.8 Estructuras de vivienda de uso no permitido y que no cumplan las normas

El Programa no puede rehabilitar ni sustituir viviendas que no cumplan los requisitos de zonificación y códigos locales o estatales, ni viviendas para las que la autoridad competente no esté autorizada a expedir permisos de construcción o instalación. Por lo

tanto, los propietarios de viviendas dañadas que no estaban permitidas (incluidas las casas prefabricadas) o las estructuras de viviendas no conformes no son elegibles para recibir asistencia del programa. Estos Solicitantes pueden solicitar ayuda a través del Programa de Oportunidades de Adquisición de Vivienda o del Programa Intermedio de Asistencia a la Vivienda.

4.2.5.9 Edificios de uso mixto

Los edificios de uso mixto (comercial y residencial) son tipos de estructura no elegibles y no serán financiados para Rehabilitación o Reconstrucción por el Programa. Por ejemplo, un almacén o negocio en el que el solicitante haya convertido una parte del espacio en vivienda no será elegible para recibir asistencia. Además, una estructura residencial convertida para su uso total o parcial como estructura comercial no podrá ser financiada para Rehabilitación o Reconstrucción por el programa. Sin embargo, los edificios en los que un Solicitante con un negocio en casa deduce una parte de su estructura a efectos fiscales no se considerarán generalmente no elegibles por este motivo.

5 Tipos de proyectos del programa HARP

5.1 Resumen

Los Solicitantes elegibles pueden participar en uno de los siguientes tipos de proyectos, sujetos a los términos, responsabilidades, condiciones y limitaciones de adjudicación descritos en este documento. Dependiendo de la situación específica del proyecto y de las condiciones del sitio, las vías también pueden incluir ayudas adicionales para trabajos elegibles en el sitio, mitigación y/o Asistencia Opcional para la Reubicación:

1) Vía de Reemplazo de casas prefabricadas

- a. Reemplazo de una Casa prefabricada sustancialmente dañada o destruida en un parque, en un terreno arrendado o en un terreno de su propiedad, en la misma superficie ocupada que la estructura dañada, generalmente del mismo tamaño y configuración.

2) Vía de reconstrucción

- a. Reconstrucción de una casa de madera construida en obra en la misma propiedad que la estructura dañada, generalmente del mismo tamaño y configuración.
- b. Reconstruir una casa de madera construida en obra o una casa modular donde había una casa prefabricada dañada.

3) Vía de rehabilitación y renovación

- a. Rehabilitación (reparaciones y/o renovaciones) de viviendas dañadas o de Reemplazo, para realizar las mejoras necesarias:
 - i. Para que la vivienda cumpla con las normas de calidad de la vivienda (HQS) y otras normas elegibles del Programa; y/o
 - ii. Para abordar las condiciones peligrosas del sitio que amenazan la vivienda.

4) Vía de sitio alternativo

- a. Reemplazo de la vivienda para los Solicitantes cuyas viviendas dañadas se encontraban en terrenos arrendados y el Solicitante no va a volver al mismo sitio O asistencia para la adquisición de vivienda para los Solicitantes (limitada al 80% del AMI en la Fase 1 y al 120% del AMI en cualquier fase) cuyas viviendas se encontraban en terrenos de su propiedad y vendieron su terreno antes de solicitar el Programa.

- i. Adquirir una vivienda instalada a través de la Vía de Vivienda de ReOregon, dentro de los desarrollos de viviendas y parques de ReOregon.
- ii. Adquirir una vivienda instalada o para ubicarla en un parque de casas prefabricadas (MH) preservado o privado.
- iii. Adquirir una casa de madera construida en obra

5.2 Términos y responsabilidades

Los Solicitantes están obligados a firmar acuerdos de subvención con el Programa para recibir asistencia, y todos los proyectos deben cumplir las normas establecidas en esta política, con excepciones limitadas.

El contratista, el alcance del trabajo y la estructura/unidad deben cumplir los requisitos del Programa y el proyecto debe cumplir los requisitos medioambientales, de asbestos, pintura con base de plomo y otros requisitos aplicables de reducción y mitigación. El Programa pondrá a disposición de todos los propietarios Proveedores autorizados y asegurados, servicios de asesoramiento en materia de construcción y de navegación de viviendas, tal y como se describe a continuación, para ayudar a orientar a los Solicitantes. El Programa no asume ninguna responsabilidad por el proveedor finalmente seleccionado por el solicitante para realizar o completar su recuperación.

5.2.1 Responsabilidades del programa

El Programa ofrece una serie de servicios que se detallan en secciones posteriores y se enumeran a continuación:

- Proporcionar un grupo de Proveedores calificados, con licencia y asegurados para que el Solicitante o Participante del Programa pueda elegir.
- Proporcionar servicios opcionales de asesoramiento en materia de construcción.
- Proporcionar servicios de supervisión de la construcción y de cumplimiento de la normativa que los propietarios deben aceptar para participar en el Programa.
- Proporcionar Planos del Programa para las casas de madera construidas en obra.
- Proporcionar opciones de unidades de casas prefabricadas para que el Solicitante o Participante del Programa pueda elegir.

A continuación encontrará información adicional sobre estos servicios.

5.2.1.1 Grupo de proveedores

El OHCS contratará y recibirá ofertas de arquitectos e ingenieros, contratistas generales y distribuidores de casas prefabricadas (Proveedores), creando así un grupo de Proveedores calificados que proporcionarán Reconstrucción, Reparación, Reemplazo y/o Trabajo en el sitio y otras actividades relacionadas con la construcción en nombre de los Participantes. Los Solicitantes elegibles elegirán entre el grupo de Proveedores para completar el alcance aprobado del trabajo para su vivienda. Los Solicitantes y los Participantes del Programa deben seleccionar a los Proveedores de este Grupo, a menos que el Panel de Excepciones determine que cumplen los criterios de Excepción descritos en la Sección 2.4.6.2.

5.2.1.2 Servicios opcionales de asesoramiento sobre construcción

El Programa proporciona asesores de construcción y documentos opcionales de orientación y preguntas frecuentes sobre asesoramiento en materia de construcción que pueden incluir:

- Orientación sobre qué buscar al elegir contratistas cualificados.
- Orientación relacionada con las actividades de construcción.
- Orientación para interactuar con su proveedor seleccionado.

5.2.1.3 Servicios requeridos de supervisión de la construcción y cumplimiento de la normativa

Los propietarios son responsables de realizar de manera conforme sus proyectos y de seleccionar y revisar el trabajo realizado por los Proveedores del Programa o sus contratistas, constructores y/o distribuidores de Casas Prefabricadas, según corresponda. El Programa proporcionará el apoyo de construcción requerido por el Programa según sea aplicable a su vía específica, incluyendo:

- Revisar y aprobar el alcance del trabajo que debe completarse (por ejemplo, entrega, trabajo en el lugar, instalación, elevación, etc.)
- Revisar y aprobar los contratos existentes de los propietarios (si corresponde), asegurándose de que los Proveedores o contratistas de los propietarios, sus contratos y los documentos de apoyo cumplen los siguientes requisitos, según corresponda:
 - Los documentos de construcción son preparados por un profesional licenciado en diseño y/o ingeniería, tal y como exigen las leyes y reglamentos estatales.

- Los documentos de construcción, el diseño y el desarrollo cumplen los requisitos del Programa, tienen un costo razonable y se ajustan a las normas del sector.
- Se han elaborado todos los estudios de constructores o contratistas, planos del sitio y planos de elevación requeridos por la zonificación y los permisos locales.
- Si se incluye la elevación, verificar que un agrimensor con licencia completó estudios certificados de la vivienda antes de la construcción y completar un estudio final de lo construido que indique que la vivienda fue elevada a la altura requerida por el Programa en el alcance del trabajo. Consulte la [Sección 5.4.4 Normas de elevación para viviendas en la llanura aluvial](#).
- Ayudar a los Solicitantes a verificar que sus contratistas seleccionados cuentan con la fianza, el seguro, las licencias y las exenciones de gravamen adecuadas para completar el trabajo. Esto incluye, pero no se limita a: Cobertura de riesgo del constructor, cobertura de responsabilidad comercial y cobertura de indemnización de los trabajadores, que deberán permanecer en vigor durante todo el proyecto de Rehabilitación, Reconstrucción, Reemplazo o elevación; y fianzas de pago y de cumplimiento, según se requiera, en vigor durante la construcción y/o cualquier otra documentación apropiada para evitar que se inscriban embargos mecánicos en los registros de la propiedad limitados a la construcción, y para evitar impagos a subcontratistas, proveedores o ambos.
- Coordinar los requisitos de permisos y zonificación con el Solicitante y su(s) contratista(s).
- Confirmar que todos los contratistas y subcontratistas disponen de planes de seguridad del proyecto y que todo el personal de campo ha recibido la formación de seguridad adecuada antes de empezar a trabajar. Esto puede incluir, pero no se limita a:
 - Instalaciones sanitarias en el sitio o temporales adecuadas.
 - Se colocan avisos apropiados relacionados con los requisitos estatales y federales de OSHA.
 - Prohibición de poseer armas de fuego en los lugares del proyecto.
 - Prohibición del consumo de drogas o alcohol en los lugares del proyecto.
 - Reconocimiento por escrito por parte de los contratistas y subcontratistas de que sus empleados, cuando trabajen en una vivienda o en sus inmediaciones, se comportarán de forma profesional e interactuarán con los ocupantes de la vivienda de forma respetuosa y sus empleados deberán evitar utilizar o mostrar lenguaje vulgar, obsceno, sexual, sexista, racista o cualquier otro

- lenguaje, música o imágenes inapropiados en presencia de cualquier ocupante de la vivienda.
- Están certificados para cumplir todos los requisitos de seguridad de materiales peligrosos, como los procesos de manipulación segura del moho, el plomo y el asbesto. Que mantengan la cobertura de seguro necesaria para las normas de seguridad específicas.
 - Verificar que el propietario tiene control sobre el sitio donde se instalará la unidad de Reemplazo.
 - Realizar inspecciones de la obra durante y después de la instalación y realización de inspecciones provisionales del progreso de la construcción o de la instalación en el sitio, según corresponda.
 - Revisar las solicitudes de pago y las órdenes de cambio presentadas por el propietario y/o su proveedor, asegurándose de que las solicitudes de pago incluyan los gastos aprobados y permitidos y de que las órdenes de cambio se ajustan al alcance del trabajo del proyecto aprobado.
 - Recopilar y verificar la información de los contratistas para el cumplimiento de la Sección 3 y otros requisitos de presentación de informes de empresas minoritarias/de mujeres/empresas en desventaja (M/W/DBE).
 - Trabajar con el Solicitante o el Participante del Programa y/o su proveedor seleccionado para recopilar la documentación necesaria para el cumplimiento de todos los demás requisitos federales y estatales relacionados con el proyecto, lo que incluye, entre otras cosas, aspectos como el cumplimiento de la normativa medioambiental, la eliminación de moho, pintura con base de plomo y/o materiales que contengan asbestos.
 - Asistir y ayudar al Solicitante y los Participante del Programa a gestionar las reuniones de construcción con los proveedores asociadas a acciones como los recorridos por el proyecto, las inspecciones de las obras, la programación, las inspecciones de pago, cualquier orden de interrupción/suspensión del trabajo, las órdenes de cambio y los recorridos finales (listas de tareas pendientes).
 - Coordinar una lista de tareas pendientes final y una revisión de la finalización sustancial y proporcionar mediación preliminar o resolución de disputas relacionadas con el alcance y la calidad del trabajo o remitir a la Junta de Contratistas de la Construcción.
 - Realizar informes de inspección final para garantizar que el alcance del trabajo está completo, asegurándose de que no hay defectos de fabricación en la casa prefabricada o modular, y que el proyecto final cumple con los códigos de construcción y los requisitos del Programa.

Si bien el Solicitante y el Participante del Programa pueden pedir orientación y asistencia al Programa, el Solicitante y el Participante del Programa son responsables de cumplir los requisitos del Programa si seleccionan a un Proveedor del grupo o si se aprueba que utilicen a su contratista preexistente.

5.2.1.4 Planos del programa y opciones de casas prefabricadas

El Programa mantendrá una colección de Planos del Programa para casas de madera construidas en obra, en diferentes tamaños de pies cuadrados y recuentos de dormitorios. El Programa también mantendrá una colección de opciones de casas prefabricadas tanto en unidades de ancho simple como de ancho doble. Al Solicitante y al Participante del Programa se les asignará un plano de construcción para casa de madera construida en obra basado en los pies cuadrados originales de la vivienda dañada o destruida. Si la composición familiar es tal que el plano no se adapta a las necesidades de la familia, el Programa podrá identificar otro plano adecuado.

Si el Solicitante o Participante del Programa está en la vía de casa prefabricada, puede seleccionar la unidad de casa prefabricada que desee del listado proporcionado por el Programa. Por ejemplo, si el Solicitante o el Participante del Programa son elegibles para una unidad de ancho doble, se les presentarán todos los modelos de casa prefabricada del programa disponibles para que elija. La selección del modelo indicará qué Proveedor del Programa será contratado para realizar el trabajo.

5.2.2 Responsabilidades del Solicitante y del Participante del Programa

El Solicitante y el Participante del Programa es responsable de proporcionar toda la información y documentación requerida para establecer la elegibilidad para el Programa que pueda estar indicada dentro de la política del Programa o solicitada por el personal del Programa, así como lo siguiente:

- Si se le permite utilizar un contratista preexistente, asegurarse de que han celebrado contratos con contratistas residenciales con licencia y asegurados o con contratistas con doble licencia que cuentan con los avales correctos para el proyecto, según lo aprobado por la Junta de Contratistas de la Construcción de Oregón.
- Si corresponde, gestionar a sus contratistas y proveedores, dando el visto bueno a los trabajos realizados que sean aceptables, documentando y disputando los trabajos que sean inaceptables y planteando cualquier problema de los contratistas al personal de ReOregon lo antes posible.

- Aprobar las inspecciones realizadas por el Programa y aprobar que el Programa realice un pago en su nombre a sus Proveedores del programa o sus contratistas, proveedores o distribuidores como aceptación final y pago por las actividades detalladas en la inspección del Programa.
 - El Solicitante deberá reconocer por escrito qué tipo de elementos puede y no puede disputar durante el proceso de inspección. Estos detalles se detallarán en los términos y condiciones del acuerdo de subvención.

5.2.2.1 Excepciones para contratos existentes con contratistas generales

Las Excepciones a la utilización de Proveedores del Programa solo podrán concederse si un Solicitante contrató a contratistas generales (CG) residenciales con licencia, asegurados y calificados de Oregón para gestionar la reconstrucción de su vivienda y otras actividades de construcción importantes en el sitio ANTES de presentar su solicitud al Programa Y el contratista general y los demás contratistas aceptan modificar su acuerdo para incluir todos los requisitos del Programa. El Solicitante debe presentar los planos de diseño al Programa, junto con su contrato de construcción, la información del contratista y los permisos antes de comenzar o reanudar las actividades de construcción. Consulte la [Sección 7.3 Requisitos y selección del contratista](#) para conocer los requisitos del contratista.

5.3 Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación

5.3.1 Resumen

Los topes máximos de adjudicación se fijan en función del tipo, el tamaño y la disposición de la estructura original dañada.

Además de los Topes máximos de adjudicación permitidos para el Reemplazo o Rehabilitación de una vivienda, los Solicitantes pueden ser elegibles para recibir asistencia adicional para el trabajo necesario y permitido en la obra.

5.3.2 Razonabilidad de los costos

El Programa evaluará todos los proyectos para comprobar que los costos son razonables. Cuando se determine que los proyectos no son razonables desde el punto de vista de los costos, en algunos casos se podrá exigir a los Solicitantes que identifiquen diferentes opciones de recuperación. Los administradores de casos de ReOregon explicarán a los

Solicitantes las opciones de cada vía y las limitaciones de las adjudicaciones en varios momentos del proceso de solicitud, como durante la admisión, la notificación de la adjudicación y la ejecución de la subvención.

Los costos de construcción elegibles serán determinados principalmente por el personal de ReOregon, utilizando Xactimate u otro software de estimación de costos durante la evaluación de los daños. Sin embargo, el Programa también puede determinar los costos elegibles a través de múltiples ofertas o presupuestos de construcción u otros medios determinados por el OHCS en casos específicos cuando no se puedan identificar a través de los métodos normales de estimación.

La adjudicación total se ajustará para que sea la menor entre el importe de los costos elegibles del proyecto y el Tope máximo de adjudicación (menos la DOB). No se adjudicarán al solicitante fondos superiores a los costos reales necesarios para completar el proyecto. A modo de ejemplo, si el Solicitante es elegible para recibir el Tope máximo de adjudicación de ancho doble pero ya haya iniciado la compra e instalación de una unidad de ancho doble por menos de esa cantidad, la adjudicación se reducirá para reflejar los costos reales incurridos.

5.3.3 Reconstrucción: Casas de madera construidas en obra

Si la vivienda dañada era una casa construida con estructura madera (lo que incluye las casas modulares que se construyeron de acuerdo con los códigos locales, según los requisitos para casas de madera construidas en obra/construidas en el sitio), el Tope máximo de adjudicación para la Reconstrucción de la vivienda dañada estará determinado por:

- a) Una evaluación del trabajo realizado antes de la inspección del Programa (**Trabajo realizado en el lugar**, o WIP), y
- b) Una evaluación del trabajo que queda por realizar (**costo estimado de las reparaciones**, o ECR), basada en los pies cuadrados habitables elegibles de la vivienda dañada.

Los siguientes son detalles adicionales y limitaciones del proceso de cálculo de la adjudicación:

- Las adjudicaciones para la reconstrucción tienen un tope de \$155 por pie cuadrado del tamaño original de la vivienda elegible (el "**Multiplicador de reconstrucción**").
- La adjudicación para proyectos de reconstrucción se basará en no más de 2,000 pies cuadrados de la estructura original. El Programa puede considerar excepciones a esta limitación a través del Panel de excepciones si el tamaño o la composición del hogar requieren superar este límite.

- Al evaluar los pies cuadrados de la vivienda dañada para el cálculo de la adjudicación, el Programa NO incluye los pies cuadrados de estructuras anexas externas, estructuras conectadas por pasillos techados, áreas fuera del espacio acondicionado principal de la vivienda, cimientos no contiguos, estructuras separadas, incluidos garajes, cocheras o cubiertas más grandes de lo necesario para la entrada y salida de la vivienda, a pesar de que estos elementos suelen estar cubiertos por las reclamaciones de seguros.
- Si bien la adjudicación máxima no puede superar los \$155 por pie cuadrado para un máximo de 2,000 pies cuadrados, las evaluaciones reales de Trabajo realizado en el lugar (WIP) y Costo estimado de las reparaciones (ECR) se basan en el costo de los materiales de construcción calculado por el Programa mediante un software de estimación de costos.
- La adjudicación máxima se reducirá en función de los beneficios duplicados recibidos (consulte la [Sección 6.3 Duplicación de beneficios](#)).
- El informe de Trabajo realizado en el lugar solo se utilizará para reducir el cálculo de la asistencia duplicada del solicitante; el Programa no reembolsará a los propietarios ningún costo en el que hayan incurrido antes de la orden de proceder del Programa.
- El Trabajo realizado en el lugar y el Costo estimado de las reparaciones se calculan sobre la base de una evaluación en el lugar y una lista de precios. Consulte la [Sección 6.4.3.5 Fuentes de datos de las estimaciones](#).
- Los precios están sujetos a cambios en función de la revisión y aprobación del Programa y a discreción del mismo.
- Si el costo estimado de la Rehabilitación y/o de las renovaciones es inferior al 80% del costo estimado de la Reconstrucción, el Solicitante podría ser elegible únicamente para la Rehabilitación o a las renovaciones. Si el costo estimado de las reparaciones necesarias para rehabilitar la propiedad según las normas del Programa supera esta cantidad, el Solicitante solo será elegible para la Reconstrucción o el Reemplazo.
- Si el Solicitante ya no tiene acceso al terreno en el que se encontraba la Propiedad dañada o si el Programa determina que el Solicitante no puede reconstruir en el lugar de la propiedad dañada, el Solicitante solo podrá ser elegible para la Vía de sitio alternativo. Consulte la [Sección 5.5 Vía de sitio alternativo](#).
- Movilización y documentación incluyendo planos, equipos, permisos, certificado de elevación, otros documentos requeridos, servicios necesarios para la construcción (electricidad, agua), etc.
- Materiales y mano de obra necesarios para construir la vivienda conforme a las normas del Programa y conectarla a los servicios existentes.
 - Reemplazo de los electrodomésticos necesarios para la ocupación. Los beneficiarios deben utilizar los fondos para ayudar a la compra de

electrodomésticos con certificación ENERGY STAR en los casos en que se sustituyan electrodomésticos.

La asistencia para trabajos adicionales en el lugar se determinará de acuerdo con la [Sección 5.3.8 Trabajo de obra y actividades elegibles adicionales](#).

Consulte la [Sección 6.4.4 Desviación del Alcance elegible](#) para directrices adicionales relacionadas con lo que pueden no constituir elementos o actividades del alcance permisibles y/o elegibles.

5.3.4 Reemplazo: Casas prefabricadas

La adjudicación máxima para una casa prefabricada de Reemplazo se basa en los costos restantes (el saldo pendiente o la cantidad adeudada en un acuerdo de compra existente) para adquirir una unidad de Reemplazo, y en función del tipo de unidad dañada, menos cualquier duplicación de beneficios. Los Solicitantes cuya vivienda dañada era una Casa prefabricada pueden optar por aplicar su adjudicación máxima a la construcción de una Casa prefabricada o modular, pero sus topes de adjudicación se basan en el tamaño original de la Casa prefabricada que se incluye a continuación.

Si alguna parte de la estructura dañada/destruida es o era una Casa prefabricada, toda la estructura se clasificará como Casa prefabricada. Las Viviendas prefabricadas se tratarán como casas prefabricadas de ancho simple o doble, en función del tamaño y la distribución de la casa prefabricada original, y no incluye las adiciones o anexos a la casa prefabricada original (cubiertas, cocheras, etc.).

Si no está claro si una casa era de ancho simple o doble, el Programa determinará los pies cuadrados de la casa prefabricada dañada y, si la unidad tenía menos de 1,100 pies cuadrados, el Solicitante será elegible para el máximo de una vivienda de ancho simple. Si la casa prefabricada tenía 1,101 pies cuadrados o más, el Solicitante será elegible para el máximo de unidades de ancho doble.

Tamaño de la casa prefabricada Máximo de adjudicación

- Máximo para ancho simple: \$100,000
- Máximo para ancho doble: \$185,000
- Los elementos incluidos en el Tope máximo de adjudicación de Casas prefabricadas generalmente incluyen:
- Movilización y documentación incluyendo equipos, permisos, certificado de elevación, otros documentos requeridos, servicios necesarios para la instalación (electricidad, agua), etc.

- Todos los materiales y la mano de obra necesarios para conectar los servicios existentes.

La asistencia para las actividades de los trabajos adicionales en el lugar se determinará de acuerdo con la [Sección 5.3.8 Trabajo de obra y actividades elegibles adicionales](#).

5.3.4.1 Excepción: Parques con casas modulares

Si un Solicitante decide mudarse a un parque que solo alberga casas modulares no móviles, en lugar de casas prefabricadas, puede aplicarse una excepción al máximo de adjudicación, que se determinará a través del Panel de excepciones. Estos parques se denominan **Parques de casas prefabricadas asequibles**, que reciben financiación estatal o de otro tipo que exige que el parque se restrinja como asequible mediante un acuerdo regulador. Los Parques de casas prefabricadas asequibles suelen ser propiedad de agencias de vivienda, organizaciones sin fines de lucro, gobiernos locales o cooperativas de residentes, como se indica en el capítulo 813 división 027 de las Normas Administrativas de Oregón. Rehabilitación y renovaciones.

La Rehabilitación puede ser aplicable tanto a las casas prefabricadas como a las casas de madera construidas en obra y los Solicitantes pueden ser elegibles para la ayuda a la rehabilitación en las siguientes circunstancias:

- La estructura dañada no requiere Reconstrucción o Reemplazo ya que la vivienda no sufrió daños sustanciales y/o no supera los Umbrales de Reconstrucción o Reemplazo que se describen a continuación, O
- El solicitante ya ha comprado e instalado una casa prefabricada o de madera construida en obra que no cumple las normas de calidad de la vivienda (HQS). (Consulte la [Sección 5.4.5 Requisitos del sitio](#))

Se realizará una inspección del lugar para documentar los puntos pendientes de completar y para crear un alcance del trabajo. El alcance de la Rehabilitación excluye los elementos que no sean necesarios para alcanzar los estándares del Programa, así como la mejora de los materiales, los cambios o remodelaciones del plano de planta y los elementos exteriores que no contribuyan a la habitabilidad de la vivienda. Consulte la [Sección 6.4.4 Desviación del Alcance elegible](#) para directrices adicionales relacionadas con lo que pueden no constituir elementos o actividades del alcance permisibles y/o elegibles.

5.3.4.2 Umbrales de Reemplazo y Reconstrucción

La Rehabilitación de viviendas dañadas o la renovación de viviendas compradas o parcialmente reconstruidas solo se tienen en cuenta si el proyecto se sitúa por debajo de los siguientes Umbrales de Reemplazo y Reconstrucción:

- Umbral de Reemplazo (casas prefabricadas):
 - La fecha de fabricación de la vivienda es posterior a 1995, y
 - La estimación de daños para la Rehabilitación y/o renovación de una unidad dañada o adquirida antes del Programa es inferior a \$50,000. Si el costo estimado de la Rehabilitación necesaria para devolver la propiedad a los estándares del Programa supera esta cantidad, el Solicitante solo será elegible para el Reemplazo.
- Umbral de Reconstrucción (Casas de madera construidas en obra):
 - El costo estimado de la Rehabilitación y/o de las renovaciones es inferior al 80% del costo de la Reconstrucción (Umbral de Reconstrucción). Si el costo estimado de la Rehabilitación necesaria para devolver la propiedad a los estándares del Programa supera esta cantidad, el Solicitante solo será elegible para la Reconstrucción o el Reemplazo.

En el caso de los proyectos que estén en marcha en el momento de la solicitud, el Programa también evaluará el valor de las renovaciones para que la casa prefabricada o de madera construida en obra cumpla con las normas aplicables de construcción ecológica, mitigación, resiliencia y/o eficiencia energética. Consulte la [Sección 5.4 Normas del proyecto](#). El Programa evaluará la asistencia propuesta para los elementos de renovación basándose en factores como el alcance global del proyecto, la necesidad, el beneficio y el impacto en los participantes debido al desplazamiento y la reubicación.

El Programa se reserva el derecho a tomar la determinación de que la Reconstrucción o el Reemplazo puede ser la única opción disponible para aquellas viviendas en las que la Rehabilitación y las renovaciones sean técnica o financieramente inviables.

5.3.5 Sitio alternativo

La Vía de sitio alternativo está disponible para los siguientes, sujeta a las limitaciones descritas en la Sección 5.5 Vía de sitio alternativo:

- Solicitantes elegibles cuyas viviendas dañadas se encontraban en terrenos arrendados y el Solicitante no va a regresar al mismo lugar o ya ha comprado una vivienda en otro lugar.
- Solicitantes elegibles (limitado a los Solicitantes cuyos ingresos sean iguales o menores al 120% del AMI; esta limitación se añade a los límites de ingresos de la Fase, es decir, se aplica el límite inferior) cuyas viviendas estuvieran en terrenos de su propiedad y hayan vendido sus terrenos o intereses en los mismos antes del 31 de diciembre de 2023.
- Solicitantes elegibles que busquen:

- Adquirir una vivienda instalada a través de la Vía de Vivienda de ReOregon, dentro de los desarrollos de viviendas y parques de ReOregon.
- Adquirir una vivienda instalada o para ubicarla en un parque de casas prefabricadas (MH) preservado o privado.
- Adquirir una casa existente de madera construida en obra o una casa prefabricada en un terreno de su propiedad.
- Reparar o renovar una vivienda adquirida antes de la solicitud del Programa.

Consulte la [Sección 5.5 Vía de sitio alternativo](#).

El Tope máximo de adjudicación para estos Solicitantes se basa en la vivienda dañada del solicitante y en los Topes máximos de adjudicación aplicables descritos en los apartados Razonabilidad de los costos, Reconstrucción, Reemplazo y Rehabilitación de las secciones anteriores.

En el caso de los Solicitantes que hayan vendido su terreno o vivienda antes de presentar su solicitud al Programa, el ingreso de la venta de su residencia principal podrá tenerse en cuenta en el cálculo de la adjudicación.

5.3.6 Cambio de tipos de estructura

5.3.6.1 Resumen

Cuando un solicitante opta por cambiar a un tipo de estructura diferente del tipo de estructura originalmente dañado, por lo general, el proyecto estará sujeto, al menor de los dos Topes máximos de adjudicación. Por ejemplo:

- La vivienda dañada del Solicitante era una casa prefabricada de ancho simple. El Solicitante opta por reconstruir una casa de madera construida en obra. El Solicitante es elegible para el Tope máximo de adjudicación de la Casa prefabricada de ancho simple y *no* al Tope máximo de adjudicación de Reconstrucción.
 - Al seleccionar esta vía, los Solicitantes están sujetos a las limitaciones y requisitos de la vía "Casa de madera construida en obra".
- La vivienda dañada del Solicitante era una casa de madera construida en obra que requiere Reconstrucción. El Solicitante opta por sustituir la vivienda dañada por una casa prefabricada de ancho simple. De otro modo, el solicitante es elegible al Tope de reconstrucción, pero solo se le concederá hasta el Tope máximo de adjudicación de casas prefabricadas de ancho simple.

5.3.6.2 De casa de madera construida en obra a casa prefabricada

Los Solicitantes pueden elegir la vía de Reemplazo de la casa prefabricada en lugar de la vía de Reconstrucción. Al seleccionar esta vía, los Solicitantes están sujetos a las limitaciones y requisitos de la vía de Reemplazo de casas prefabricadas.

En estos casos, aunque el solicitante sea de otro modo elegible para el Tope máximo de adjudicación para reconstrucción, la adjudicación del Solicitante se limitará al tope máximo de adjudicación para Reemplazo de casas prefabricadas. La siguiente tabla convierte el tamaño de la casa original de madera construida en obra a una casa prefabricada equivalente:

Tamaño original de la casa de madera construida en obra	Tamaño convertido de la casa de prefabricada de Reemplazo
La unidad dañada tenía 1,100 pies cuadrados o menos	Máximo para casa prefabricada de ancho simple
La unidad dañada tenía 1,101 pies cuadrados o más	Máximo para casa prefabricada de ancho doble

5.3.7 Entrega, trabajo de obra e instalación de casas prefabricadas

Cuando el solicitante haya comprado una casa prefabricada pero aún no la haya instalado, podrá ser elegible para recibir una asistencia adicional para el resto de la entrega, los preparativos del sitio, la instalación y/o las mejoras necesarias para cumplir los requisitos locales, estatales, federales, del parque de casas prefabricadas u otros requisitos de mejora del sitio. Los costos elegibles se evaluarán en función de lo que se requiera y de una revisión del acuerdo de compra del solicitante para garantizar que ninguno de estos costos esté incluido en el precio de compra de la vivienda o sea responsabilidad del propietario del terreno o del parque de casas prefabricadas. Los siguientes son algunos de los elementos adicionales elegibles.

- Costos de transporte de una unidad a un lugar elegible, incluidos los permisos.
- Costos de instalación de una vivienda, según los códigos federales, estatales, locales y los requisitos del parque o de la HOA. Estos costes incluyen elementos como:
 - Instalación de una vivienda
 - Permisos
 - Emplazamiento
 - Reparación o repavimentación de plataformas

Los Solicitantes pueden consultar la siguiente tabla de costos para conocer los costos adicionales aprobados.

5.3.8 Trabajo de obra y actividades elegibles adicionales

Los solicitantes pueden ser elegibles para recibir asistencia adicional para el trabajo de obra si su propiedad elegible cumple los requisitos de Estado de recuperación para la Fase correspondiente, véase la [Sección 3 Fases del Programa](#) para más detalles. Estas actividades no son elegibles como actividades independientes si no es necesario reparar, reconstruir o sustituir la vivienda. Se podrán considerar excepciones a través del Panel de excepciones si el Solicitante no puede obtener un certificado de ocupación o equivalente debido a las condiciones del terreno.

El importe de adjudicación para dichas actividades se determinará a través del proceso de evaluación de daños y desarrollo del alcance de los trabajos y no cuenta para el importe de adjudicación a la hora de determinar el cumplimiento de la Adjudicación máxima para Reconstrucción, Rehabilitación o Reemplazo. Consulte la [Sección 6.4 Inspecciones y revisiones ambientales](#).

Los trabajos de obra elegibles y otros costos relacionados hasta los importes determinados por el software de estimación del Programa pueden incluir lo siguiente, sujeto a las condiciones de la obra y a que los costos sean razonables:

- Cochera abierta de Reemplazo.
 - El Programa puede proporcionar ayuda para una cochera abierta de Reemplazo. La ayuda para garajes solo se permitirá si así lo exige el parque de casas prefabricadas, la asociación de propietarios, el seguro y/o los gobiernos locales.
- Terraza, rampa o escaleras necesarias para acceder a la vivienda.
 - Se puede proporcionar asistencia adicional para más espacio de terraza requerido por el parque de casas prefabricadas o la asociación de propietarios más allá de lo que se incluye dentro de la asignación.
- Costos para cumplir con los requisitos locales, estatales y/o federales de mejoras contra incendios forestales, terrenos inundables y otros requisitos de mitigación de desastres al renovar las viviendas existentes.
 - Se harán todos los esfuerzos razonables para cumplir con el Código Residencial Especializado de Oregón: R327.4 Mitigación del peligro de incendios forestales siempre que sea posible y factible, incluida la readaptación de proyectos parcialmente terminados para que cumplan ciertas

normas de mejoras contra incendios (por ejemplo, techos, revestimientos, ventilación), descritas en la [Sección 5.4 Normas del proyecto](#).

- Conexiones subterráneas de servicios públicos a las viviendas.
- Retirada de árboles quemados en pie que supongan un peligro para las viviendas rehabilitadas, reconstruidas o sustituidas o para el acceso a dichas viviendas.
 - Nota: Los gastos generales de jardinería no son elegibles para recibir asistencia.
- Cuando una vivienda está situada en una Zona especial de peligro de inundación (SFHA) o en la llanura aluvial de 100 años: La vivienda debe estar elevada a lo que sea mayor entre 3 pies por encima de la Elevación base de inundación o a los niveles requeridos por los códigos de construcción locales. Las viviendas que requieran elevación se someterán a un análisis estructural y de costos para determinar si la Reconstrucción/Reemplazo es la vía más segura o rentable.
- Costos de eliminación para cumplir con la normativa del HUD relacionada con materiales peligrosos (como asbestos y pintura con base de plomo), productos químicos y gases tóxicos y sustancias radiactivas, cuando un peligro pueda afectar a la salud y seguridad de los ocupantes o entrar en conflicto con la utilización prevista de la propiedad, según 24 CFR 58.5(i)(2)(i).
- Rehabilitación de la infraestructura privada necesaria para volver a ocupar la vivienda (por ejemplo, fosa séptica, pozo, líneas privadas de servicios públicos).
- Preparación del terreno, incluida la retirada de cualquier estructura o elemento cuya demolición sea necesaria. Eliminación de árboles y arbustos necesaria para la construcción de la casa y sus componentes.
- Las reparaciones de entradas de automóviles, aceras, estacionamiento o nivelación no suelen estar permitidas, a menos que se requieran para el acceso al lugar de reemplazo de la vivienda, para adaptarse a las necesidades de accesibilidad o si así lo exige la jurisdicción local, las normas de la comunidad del parque de casas prefabricadas o la asociación de propietarios, sujeto a una revisión de la razonabilidad de los costos.
- Trabajos en el sitio relacionados con la gestión de las aguas pluviales y su escorrentía asociada.

Los trabajos y la preparación del terreno pueden diferir según el tipo de proyecto, ya que se aplican distintos requisitos a los tipos de estructuras que se colocan o construyen en el terreno. Los importes máximos de adjudicación para los trabajos adicionales en el terreno están limitados según la siguiente tabla. Las asignaciones que superen las indicadas a

continuación podrán aprobarse caso por caso a través del Panel de excepciones con las pruebas justificativas adecuadas.

Artículo	Asignación
Zócalo de casas prefabricadas (metal, vinilo no permitido)	\$3,400
Instalación en pilar de casa prefabricada de ancho simple (cuando ya se ha comprado la casa prefabricada)	\$6,100
Instalación en pilar de casa prefabricada de ancho doble (cuando ya se ha comprado la casa prefabricada)	\$9,350
Sustituir el sistema séptico aeróbico y el campo de lixiviación	\$13,800
Sustituir el sistema de pozos	\$6,200
Cochera abierta	\$2,200
Plataforma de entrada de automóvil	\$1,900
Entrada de automóvil – Hormigón	\$4,400
Entrada de automóvil – Asfalto	\$2,600
Acera – Hormigón	\$2,100
Acera – Asfalto	\$1,500
Servicio de agua a la red principal	\$3,700
Servicio de alcantarillado a la red principal	\$4,000
Electricidad subterránea	\$4,600

Además, los adjudicatarios del Reemplazo de casas prefabricadas pueden ser elegibles para recibir una ayuda adicional para el alquiler del sitio. El Programa puede ajustar la Determinación preliminar de la subvención y el Cálculo de la adjudicación para proporcionar asistencia temporal para el alquiler o arrendamiento del sitio, limitada a un máximo de 6 meses o el tiempo necesario para completar las siguientes actividades, lo que sea menor:

- Permitir que las mejoras necesarias del terreno aprobadas por el Programa (por ejemplo, preparación del sitio, servicios públicos, elevación) puedan tener lugar bajo el control del Participante del Programa.
- Mientras se produce la unidad aprobada por el Programa, antes de su entrega en el nuevo terreno.

Esta adjudicación se calculará por separado y se pedirá a los solicitantes que faciliten información sobre cualquier ayuda duplicada que hayan recibido para el mismo fin. Las adjudicaciones están sujetas a la realización de una Revisión ambiental y a la determinación de que los costos son razonables.

5.3.9 Seguro contra inundaciones

De conformidad con la Ley federal Stafford y las leyes relacionadas, el Programa exige que los propietarios de viviendas asistidos con fondos del programa CDBG-DR en el marco del programa HARP que se encuentren en una Zona Especial de Peligro de Inundación (SFHA) obtengan y mantengan un seguro contra inundaciones para garantizar que las propiedades asistidas por el CDBG-DR estén protegidas frente a futuros desastres. Especialmente entre los hogares con ingresos bajos y moderados (hasta el 80% del AMI), el pago inicial de la prima del seguro contra inundaciones puede ser un obstáculo. Si bien los desastres de 2020 no fueron una inundación, los fondos para la Reconstrucción, Rehabilitación o Reemplazo de viviendas activaron el requisito de seguro contra inundaciones para todos los hogares que vivían en la Zona Especial de Peligro de Inundación (SFHA), que puede no haber sido exigido a los propietarios antes del desastre. Este nuevo o mayor nivel de cobertura del seguro contra inundaciones puede suponer una carga para muchos propietarios e impedirles aceptar su subvención o lograr el cierre del Programa. Para proteger la inversión del programa CDBG-DR y permitir atender a los Participantes del programa HARP más vulnerables del estado, el Programa puede proporcionar a los hogares con ingresos bajos y moderados (LMI) asistencia para obtener el primer año o el seguro contra inundaciones requerido. Esta ayuda cubrirá los costos de las primas del seguro contra inundaciones para las propiedades cubiertas por la Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973, en su versión modificada, de conformidad con el 24 CFR 570.605.

La prima del seguro contra inundaciones de un año de duración se calculará como un suplemento a la subvención del programa HARP del participante elegible, basándose en el costo real de la póliza de seguro contra inundaciones para asegurar la residencia principal. Este pago único permitirá a los propietarios empezar a crear la capacidad necesaria para conservar la cobertura a perpetuidad. Los propietarios de viviendas que acepten el pago de las primas del seguro contra inundaciones también podrán ser remitidos a los servicios de asesoramiento en materia de recuperación de la vivienda para fomentar la comprensión de la necesidad y el proceso para presupuestar las primas del seguro contra inundaciones a perpetuidad.

5.3.10 Excepciones a los Topes máximos de adjudicación

Las excepciones a los topes máximos de adjudicación relacionadas con el Reemplazo o la Rehabilitación de una vivienda comparable a la dañada se considerarán en las siguientes circunstancias:

- El Solicitante necesita una vivienda más grande para acomodar el número de dormitorios necesarios para que el hogar cumpla las normas de calidad de la vivienda sin hacinamiento.
 - Como mínimo, la unidad de vivienda debe tener al menos un dormitorio por cada dos personas. No se puede exigir que los niños de sexo o identidad de género opuestos ocupen el mismo dormitorio.
 - Podrá aprobarse una excepción a esta norma si lo justifican la edad, el sexo, la salud, la discapacidad o el parentesco de los miembros de la unidad familiar u otras circunstancias personales.
 - Consideraciones especiales sobre el tamaño de los hogares, con el fin de determinar el tamaño admisible de la vivienda:
 - Un hogar formado por una persona embarazada (sin otras personas) debe tratarse como un hogar de dos personas.
 - Un niño que se encuentre temporalmente fuera del hogar debido a su colocación en un hogar de acogida o a su situación educativa, como un internado, puede contarse como miembro del hogar.
 - Cualquier ayudante interno cuya responsabilidad sea cuidar de un miembro del hogar discapacitado o que tenga al menos 50 años podrá ser contabilizado como miembro del hogar.
- La disposición del sitio o los requisitos del parque de casas prefabricadas o del terreno exigen una forma, tamaño o disposición de la unidad en particular, respaldados con documentación.
- Un miembro del Hogar requiere adaptaciones adicionales de accesibilidad.
- Zonas rurales donde el acceso a los Proveedores es limitado y/o cuando los gastos de desplazamiento añaden costos al proyecto.

Se podrán considerar excepciones adicionales caso por caso a través del Panel de excepciones.

5.4 Normas del proyecto

Los proyectos financiados por este Programa deberán cumplir las normas enumeradas en esta sección, a menos que el Programa apruebe lo contrario. Todas las propiedades

financiadas por el Programa deben cumplir las normas exigidas por el OHCS, el HUD y lo estipulado en los Registros Federales aplicables (www.hudexchange.info/programs/cdbg-dr/cdbg-dr-laws-regulations-and-federal-register-notices/) y las directrices o memorandos aplicables del HUD.

En la medida de lo posible, los proyectos de Reconstrucción y Rehabilitación sustancial ya iniciados incorporarán estas normas en su diseño y/o el alcance de los trabajos. Podrán tenerse en cuenta aquellos proyectos que hayan avanzado lo suficiente como para considerar inviable la incorporación de estos elementos de diseño; sin embargo, el Programa podrá exigir su cumplimiento en determinadas circunstancias.

Los proyectos de reconstrucción y de rehabilitación sustancial en los que no se hayan realizado trabajos en el momento de la solicitud deberán incorporar los elementos de diseño aplicables indicados en esta sección. El incumplimiento de las normas especificadas puede hacer que el proyecto no pueda sea elegible para una parte o a la totalidad de la asistencia del Programa.

Además, los Solicitantes y/o sus Proveedores deberán recopilar todas las hojas de especificaciones de materiales y/o productos que respalden el cumplimiento de estas normas y presentarlas al Programa. Los Solicitantes cuyos contratistas no cumplan estas normas pueden resultar inelegibles para seguir participando.

5.4.1 Normas de eficiencia energética

El Programa documentará las normas específicas de eficiencia energética utilizadas en cada expediente y el Solicitante y/o su contratista es responsable de proporcionar la documentación adecuada que demuestre el cumplimiento al Programa para que se incluya dentro de su expediente.

Ocasionalmente, el OHCS puede actualizar las normas de diseño de conformidad con las mejores prácticas, según lo requerido por el HUD, y según lo establecido en los acuerdos contractuales para los trabajos de construcción que se realicen.

Además, el Programa recomienda que el Solicitante realice la conversión a sistemas totalmente eléctricos siempre que sea posible. La conversión a sistemas residenciales totalmente eléctricos ha comenzado en comunidades de todo Oregón, y el Programa trabajará con los Solicitantes para ayudarles a entender cómo pueden adecuarse sus proyectos a los cambios de los códigos locales. Si el Solicitante disponía anteriormente de aparatos que funcionaban con gas y el costo de devolver el servicio de gas a la vivienda supera el costo de la conversión a un servicio totalmente eléctrico, el Programa podrá rechazar los fondos adicionales necesarios para volver al servicio de gas.

5.4.1.1 Casas prefabricadas

Las casas prefabricadas deben cumplir las siguientes normas de eficiencia energética, que son coherentes con el [Programa de incentivos para la reconstrucción energéticamente eficiente después de un incendio forestal](#) del Departamento de Energía de Oregón:

- El Programa de Casas Prefabricadas de Eficiencia Energética del Noroeste (NEEM), incluidas las especificaciones NEEM 1.1 y NEEM 2.0, o equivalentes.
- Electrodomésticos con la calificación Energy Star.
- Las bombas de calor deben ser:
 - Bomba de calor de aire: Refrigeración HSPF 10.0 / 16 SEER o 8.5 HSPF2 / 15 SEER2
 - Bomba de calor geotérmica: COP 3.5 o clasificación Energy Star

5.4.1.2 Reconstrucción y mejora sustancial

Los proyectos de reconstrucción y **mejoras sustancial** deben cumplir la *norma para viviendas certificadas ENERGY STAR* o una norma equivalente o superior a la norma ENERGY STAR. Si el Solicitante opta por utilizar una norma diferente, deberá presentarla al Programa para su revisión y aprobación.

Además, estas viviendas deben cumplir los requisitos de “Solar-Ready” (apta para energía solar) detallados en el Código de Especialidades Estructurales de Oregón de 2022 3111.4.1.

Las normas mínimas del Programa también incluyen los artículos y elementos necesarios para cumplir la intención de la *Vía de conformidad certificada del Estándar nacional de construcción ecológica ICC-700*.

5.4.1.3 Rehabilitación

Las viviendas que no hayan sufrido daños sustanciales y los proyectos de Rehabilitación deben seguir en la mayor medida posible la [lista de verificación de adaptación de construcciones ecológicas del HUD](#). Los productos y electrodomésticos sustituidos como parte de las obras de Rehabilitación deben tener la etiqueta ENERGY STAR, la etiqueta WaterSense o ser productos o electrodomésticos designados por el Programa Federal de Gestión de la Energía (FEMP). Los elementos enumerados en el formulario que no corresponden o no se reemplazarán deben marcarse como “no corresponde” en la lista de verificación.

Se debe proporcionar una copia de la lista de verificación completa y la documentación al administrador de casos de ReOregon antes de la inspección final. Los solicitantes y/o sus contratistas deberán certificar que los materiales y/o productos instalados, tal y como se

detallan en su Costo estimado de reparaciones (ECR), cumplen la Lista de verificación de adaptación de edificios ecológicos.

5.4.2 Normas de resistencia y mejoras contra incendios

El Programa exige que todos los proyectos se adhieran al Código Residencial Especializado de Oregón de 2021, Sección 327: Mitigación del Riesgo de Incendios Forestales, hasta la adopción de la actualización de 2023, en la mayor medida posible. El propósito de este código es proporcionar normas mínimas para las viviendas situadas en zonas sujetas a incendios forestales con el fin de reducir o eliminar los peligros que presentan dichos incendios.

Dichas medidas incluirán las mejores prácticas de la interfaz urbano-silvestre (WUI) siempre que sea factible, tener en cuenta los materiales de construcción y los métodos de construcción como el montaje y la cubierta del tejado, los aleros, los respiraderos, los canalones/protecciones, las paredes exteriores, las ventanas, los materiales de construcción ignífuga y la superficie ignífuga.

Los proyectos ya iniciados deberán incorporar estas normas en la mayor medida posible. Podrán tenerse en cuenta aquellos proyectos que hayan avanzado lo suficiente como para considerar inviable la incorporación de estos elementos de diseño; sin embargo, el Programa podrá exigir su cumplimiento en determinadas circunstancias.

El Programa tratará de alinearse con las mejores prácticas del [Programa de Subvenciones para Proteger su Hogar o Negocio en Caso de Incendios](#) desarrollado por la División de Códigos de Construcción del Estado y también contendrá las siguientes características de resistencia contra incendios forestales, que se basan en las normas de la Interfaz urbana contra incendios forestales de California:

- Techo + bordes del techo
 - Conjunto de tejado metálico o de clase A .
- Revestimiento exterior
 - Materiales incombustibles, listados como resistentes a la ignición, normalmente revestimientos de cemento.
- Aleros, techos de porches
 - Materiales incombustibles, listados como resistentes a la ignición, normalmente de cemento.
- Rejillas de ventilación

- Las rejillas de ventilación no se instalarán en la parte inferior de los aleros a menos que sean rejillas resistentes a las llamas y brasas de incendios forestales (WUI).
- Aprobados y listados por el Jefe de Bomberos del Estado, o rejillas de ventilación WUI conformes según ASTM E2886.
- Las rejillas de ventilación del tejado deben ser resistentes a la corrosión con malla metálica incombustible o equivalente.
- Ventanas
 - Las ventanas deben ser de vidrio aislante con un mínimo de 1 cristal templado o con clasificación de resistencia de 20 minutos o de bloque de vidrio.
- Puertas exteriores
 - Debe ser de material incombustible o resistente a la ignición o de núcleo sólido de 1 3/8", o tener una clasificación de resistencia al fuego de 20 minutos.
- Terrazas y escaleras exteriores
 - A menos de 10 pies de la estructura: construidos con materiales incombustibles, con tratamiento ignífugo o de construcción de madera pesada.
- Suelo debajo del piso y apéndices
 - Las partes debajo del piso expuestas, la parte inferior de las cubiertas voladizas y las terrazas salientes, los balcones y apéndices similares deberán ser incombustibles, resistentes a la ignición, con revestimiento de yeso Tipo X de 5/8" detrás de la cubierta exterior, la parte exterior del conjunto de 1 hora, cumplir los criterios de rendimiento de la norma SFM 12-7A-3 o estar cerrados hasta el nivel del suelo.

5.4.3 Normas de accesibilidad, diseño universal y visitabilidad

Al exigir elementos de la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA) y las normas de accesibilidad, el Programa contribuirá a aumentar la disponibilidad de viviendas accesibles para satisfacer las necesidades actuales y futuras de los adultos mayores y las personas con discapacidades. Esto aumentará las oportunidades de los grupos familiares de envejecer donde viven y aumentará la resistencia de la comunidad para las personas con discapacidad. Como práctica estándar, todas las unidades se diseñarán, en la mayor medida posible, con las siguientes especificaciones:

- Una distribución de planta abierta y accesible con acceso para sillas de ruedas en toda la casa.

- Las zonas de baño serán amplias y abiertas, y permitirán el acceso en silla de ruedas al inodoro, la bañera/ducha, el lavabo y los ganchos para la ropa.
- En todos los baños se reforzarán las paredes para permitir la futura instalación de pasamanos (barras de sujeción) en los inodoros y bañeras/duchas, o se instalarán barras de sujeción si así se solicita.
- Las puertas exteriores tendrán una anchura mínima de 36 pulgadas y deberán estar libres de obstáculos.
- Las puertas de paso interiores tendrán una anchura de apertura libre de al menos 32 pulgadas.
- Suelo de vinilo.

Si es necesario y se lo solicita, se realizarán modificaciones adicionales en la unidad, incluyendo:

- Ajustes de altura de la encimera.
- Acceso con espacio para las rodillas a los mostradores.
- Pasamanos adicionales alrededor del interior de la vivienda.
- Gama de electrodomésticos con control frontal.
- Inodoro elevado alargado conforme con la ADA.
- Ajuste de altura del lavabo.
- Grifos con palanca.
- Ducha accesible para silla de ruedas con barra de apoyo conforme a la ADA.

Entre las adaptaciones adicionales para las personas con discapacidad visual y/o auditiva se incluyen las siguientes, si son necesarias y a petición del solicitante:

- Revestimiento eléctrico en contraste con la pared.
- Bombillas LED o fluorescentes compactas equivalente a 60 vatios equivalentes como mínimo.
- Detectores de humo y monóxido de carbono interconectados con alarma visual (estroboscópica), vocal y de altos decibeles.
- Grifos monocomando.
- Iluminación adicional, según sea necesario.

El Programa exige el cumplimiento de las normas de visitabilidad a las que se hace referencia en el Reglamento Administrativo de Oregón, capítulo 813, división 310, en la mayor medida posible. En algunos casos, es posible que el proyecto no pueda cumplir determinados elementos de las normas y que la incorporación de estos elementos sea inviable debido a las restricciones del sitio o a otra razón similar.

La asistencia para mejoras de accesibilidad para solicitantes con discapacidades o miembros del hogar con discapacidades puede ser solicitada por el Solicitante, el miembro del hogar con discapacidades o un familiar o representante legal de un miembro del hogar con discapacidades. Estos componentes pueden incluirse con la documentación adecuada.

Si se requieren adaptaciones adicionales para que la vivienda sea accesible para el Solicitante o un miembro de su unidad familiar, el Programa podrá aprobar una ayuda adicional más allá de los Topes máximos de adjudicación.

5.4.4 Normas de elevación para viviendas en la llanura aluvial

Las viviendas ubicadas dentro de la llanura aluvial, si se las está reconstruyendo, sustituyendo o mejorando sustancialmente (rehabilitadas), deben elevarse hasta el requisito de elevación del Programa. La elevación, si se la exige, debe incluirse en el alcance del trabajo para estos proyectos. Se recomienda, pero no se exige, que las viviendas que no se hayan reconstruido, sustituido o rehabilitado sustancialmente se sometan a este requisito. Las viviendas rehabilitadas dentro de la llanura aluvial que estaban sujetas a los requisitos de elevación y que no los cumplen, no serán elegibles para recibir asistencia del Programa. A modo de ejemplo, una vivienda que no se encuentre a la altura requerida y que solo solicite una pequeña asistencia para la rehabilitación para medidas de resistencia puede no ser elegible.

El Programa realizará un análisis para determinar si la elevación es una opción viable; sin embargo, la intención del Programa no es elevar viviendas que solo necesiten una rehabilitación o modificaciones menores.

Los siguientes son los requisitos de elevación:

- Las estructuras elevadas deben cumplir las normas federales de accesibilidad.
- Si la vivienda está situada en la llanura aluvial de 100 años (la Zona Especial de Peligro de Inundación), el Solicitante debe comprometerse a elevar la vivienda hasta lo que sea mayor entre tres (3) pies por encima de la Elevación base de inundación (BFE) o el nivel de elevación exigido por la jurisdicción local.
 - **Posible excepción:** Si un Solicitante ya ha iniciado la reconstrucción antes de la solicitud y la vivienda está ubicada en la llanura aluvial de 100 años, y la vivienda está elevada dos (2) pies por encima de la elevación base de inundación, el Programa puede no exigir al Solicitante que la eleve a tres (3) pies. Todas las viviendas situadas en la llanura aluvial de 100 años deben estar elevadas al menos dos pies por encima de la elevación base de inundación para poder ser elegibles para recibir cualquier ayuda del Programa, según los requisitos del HUD.

- Si la vivienda está situada en la llanura aluvial de 500 años, el solicitante debe comprometerse a elevar la vivienda hasta el nivel que sea mayor entre tres (3) pies por encima de la elevación base de inundación de la llanura aluvial de 100 años o el nivel de elevación exigido por la jurisdicción local.
 - **Posible excepción:** Si un Solicitante ya ha iniciado la reconstrucción y la vivienda está ubicada en la llanura aluvial de 500 años, y la vivienda no está elevada, el Programa puede no exigir al Solicitante que la eleve hasta el estándar de elevación del Programa.

La elevación menor o igual a tres (3) pies de altura sobre el nivel adyacente más bajo, según lo determinado por el certificado de elevación, se incluye en la cantidad del Multiplicador de reconstrucción. En caso de que una estructura de Reconstrucción o Reemplazo requiera una elevación de más de tres (3) pies de altura por encima del grado adyacente más bajo, el Programa permitirá una cantidad adicional por encima de la cantidad máxima de adjudicación aplicable.

El Solicitante podrá ser elegible para la más baja de las tres ofertas de elevación con un alcance adecuado aprobadas por el Programa. Las ofertas de elevación no podrán incluir trabajos o elementos del alcance que dupliquen trabajos o elementos del alcance contenidos en el multiplicador de Reconstrucción o en el costo de Reemplazo. Ejemplo:

Permitido: El Solicitante ha proporcionado tres ofertas para una cimentación construida a 4 pies por encima del nivel adyacente más bajo. Estas ofertas incluyen solo los elementos de cimentación y excluyen el sistema de suelo y se determina que son permitidas. La oferta responsable más baja será la que se aplique al proyecto.

No permitido: El Solicitante ha proporcionado tres ofertas para una cimentación construida a 4 pies por encima del nivel adyacente más bajo. Estas ofertas solo incluyen los elementos de cimentación y las vigas del sistema de suelo. Esto no está permitido ya que los elementos de encofrado están incluidos dentro de la asignación por Reconstrucción/Reemplazo.

El Programa revisará el certificado de elevación cuando corresponda y se asegurará de que la vivienda, tal y como ha sido construida/instalada, cumple todos los requisitos aplicables. Los proyectos que requieran elevación y no hayan sido elevados pueden ser considerados no elegibles para recibir asistencia del Programa.

5.4.5 Requisitos del sitio

5.4.5.1 Requisitos generales del sitio

Un sitio elegible debe ser capaz de proporcionar los servicios típicos de residuos, agua y servicios públicos a la estructura. Los servicios de residuos pueden ser tratados por un tercero, normalmente proporcionados por el municipio, o en el sitio, como un sistema séptico o una planta de tratamiento. El agua puede ser suministrada por una parte tercera, normalmente un municipio, o a través de un pozo en el sitio. Los servicios públicos también deben estar disponibles en el sitio seleccionado.

La autoridad reguladora local puede estipular requisitos adicionales para el sitio, y el Solicitante está obligado a cumplir todos los códigos, ordenanzas y reglamentos aplicables. Todas las viviendas terminadas deben tener servicios de agua, residuos y electricidad y el terreno debe estar desarrollado de forma que estos componentes puedan completarse y fijarse permanentemente a la estructura.

En algunos casos, el Programa puede rechazar la Rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo de la vivienda si el lugar no puede albergar una unidad que cumpla con los requisitos del Programa. En tales casos, el Programa hará esfuerzos razonables para trabajar con el Solicitante para desarrollar un plan de sitio alternativo.

5.4.5.2 Requisitos del sitio casas prefabricadas

Los proyectos de Reemplazo de Casas prefabricadas son aquellos en los que la residencia dañada era una Casa prefabricada, y el propietario comprará (o completará la compra de) una Casa prefabricada de Reemplazo elegible que se instalará en el mismo parque de casas prefabricadas o en el terreno propio o arrendado donde se encontraba la casa dañada. Para los Solicitantes que vayan a trasladarse a otra localidad, consulte la [Sección 5.5 Vía de sitio alternativo: Reemplazo o Adquisición de Casa Prefabricada](#) y los requisitos que figuran a continuación.

5.4.5.2.1 Sitios elegibles para la instalación de Casas prefabricadas

Las Casas prefabricadas pueden volver a instalarse dentro de los ocho (8) condados más afectados y desfavorecidos (MID), en terrenos en propiedad o arrendados (terrenos elegibles) o en un parque de casas prefabricadas (parque elegible), según las condiciones descritas a continuación.

5.4.5.2.2 Terrenos en propiedad o arrendados (terrenos elegibles)

- Para ser elegible, los códigos estatales y locales deben permitir la instalación de la Casa prefabricada en el terreno propio o arrendado.

- Los Solicitantes deben obtener todos los permisos correctos y asegurarse de que las mejoras del lugar y el terreno pueden albergar la instalación de la Casa prefabricada.
- Los terrenos elegibles incluyen los terrenos en propiedad o arrendados, bajo las siguientes condiciones:
 - Terreno propiedad del participante o adquirido en virtud de un contrato de venta de terrenos.
 - Los participantes deben presentar una escritura o título de propiedad como prueba de Titularidad.
 - Si los participantes están en proceso de adquirir un terreno, pueden ofrecer la opción de compra. Los fondos del programa CDBG-DR no pueden utilizarse para adquirir terrenos.
 - Terrenos arrendados (excluidos los parques de casas prefabricadas, que se describen a continuación)
 - Los Participantes deben tener un plazo mínimo de arrendamiento de 2 años y se debe permitir al Participante llevarse su unidad o ser compensado razonablemente por sus mejoras y/o unidad en caso de que se rescinda el contrato de arrendamiento.

5.4.5.2.3 Parque de casas prefabricadas elegible (Parque elegible)

- Un parque sin fines de lucro, de la agencia de vivienda o de propiedad de los residentes, o
- Un parque de casas prefabricadas de propiedad privada
- Si la vivienda se ubicará en un parque:
 - Los Participantes deben demostrar que han recibido la aprobación del propietario del parque para mudarse. Es posible que los propietarios del parque de casas prefabricadas tengan que dar su consentimiento para permitir que el Programa complete la Revisión ambiental. Los Solicitantes no podrán trasladarse a un sitio a menos que el Programa pueda realizar una Revisión ambiental en dicho lugar. Para más información, consulte la [Sección 6.7.1.2.2 Identificación de sitios alternativos](#).
 - Si los Participantes se trasladan a un parque de propiedad privada, los Solicitantes pueden pedir que se les remita a proveedores de asesoramiento en materia de vivienda para que les ayuden a comprender el impacto financiero de trasladarse a un parque de propiedad privada, incluidos los costos nuevos o el aumento de los costos que pueda cobrar el propietario del parque y las condiciones de reventa que figuren en su contrato de arrendamiento.

5.4.5.2.4 Casa modular en parque de casas prefabricadas

Las casas modulares pueden adquirirse ya en el lugar o comprarse e instalarse en parques en los que suelen instalarse casas prefabricadas. En estos casos, el parque de casas prefabricadas debe cumplir las siguientes condiciones:

- Un parque sin fines de lucro, propiedad de una agencia de la vivienda o propiedad de residentes, en el que la asequibilidad del alquiler de la vivienda o del lote se preserve durante un mínimo de 20 años, o
- Un parque de casas prefabricadas de propiedad privada, sujeto a una revisión adicional del Programa
- Para ambos tipos de parques, el contrato de arrendamiento debe incluir disposiciones para que el Participante venda la vivienda (mejoras) según los términos de asequibilidad exigidos por el Parque (para parques preservados) o al valor actual de mercado (parques privados no preservados)

Los Solicitantes deben demostrar que han recibido la aprobación del propietario del parque para instalar o construir una casa modular en el parque. El Programa también puede coordinarse directamente con el propietario del Parque de casas prefabricadas para confirmar que permitirán la instalación o el montaje de una Casa modular.

5.5 Vía de sitio alternativo

La vía del sitio alternativo está disponible para:

- Solicitantes elegibles cuyas casas prefabricadas dañadas se encontraban en terrenos arrendados o en un parque de casas prefabricadas y el Solicitante no va a regresar al mismo lugar.
- Solicitantes elegibles cuyas viviendas estaban en terrenos de su propiedad, y vendieron su vivienda y el terreno antes del 31 de diciembre de 2023. Esto se limita a los Solicitantes cuyos hogares se encuentran en o por debajo del 120% del AMI.

Por lo general, se aplican los siguientes elementos:

- El Programa no pagará por adquisiciones de terrenos únicamente.
- El Programa no reembolsará a los Solicitantes ningún gasto previo a la adjudicación, incluidos los gastos de compra de la vivienda.
- No pueden emprenderse actividades de construcción fuera de los 8 condados más afectados y desfavorecidos (MID).

A través de esta vía, un Solicitante puede adquirir una vivienda que esté o vaya a estar situada en un sitio distinto al del sitio original. Se aplican ciertas restricciones basadas en la

ubicación, la calidad de la vivienda y otras consideraciones, tal y como se describe en las siguientes secciones, y

5.5.1 Elegibilidad del sitio alternativo

Los Solicitantes que cumplan los criterios anteriores pueden seguir una de las siguientes vías, siempre que se cumplan determinadas condiciones y los topes máximos de adjudicación aplicables:

- Si el Solicitante ya ha comprado o arrendado tierras antes de la solicitud al Programa:
 - El programa puede financiar los costos elegibles para instalar una casa prefabricada o construir una casa de madera construida en obra dentro de los 8 condados MID.
 - Si se encuentra fuera de los 8 condados MID, el Programa no puede brindar asistencia en este momento.
- Si el Solicitante ya ha comprado o arrendado un terreno y es propietario de la casa prefabricada o de la casa de madera construida en obra en este terreno antes de la solicitud al Programa:
 - El programa puede financiar los costos elegibles de las reparaciones y/o la renovación dentro de los 8 condados MID si la vivienda no pasa una inspección de las normas de calidad de la vivienda (HQS), sujeto a una revisión de la razonabilidad de los costos.
 - Si se encuentra fuera de los 8 condados MID, el Programa no puede brindar asistencia en este momento.
- Si el Solicitante tiene la intención de adquirir una casa prefabricada en un terreno del que no es dueño o arrendatario, se aplicará lo siguiente:
 - Los Solicitantes solo podrán comprar unidades nuevas; unidades ocupadas por el propietario-vendedor; o viviendas en propiedad/compradas por el parque que nunca hayan sido alquiladas a Inquilinos.
 - Solo comprar una casa prefabricada que pase la inspección de HQS del Programa.
 - Sin embargo, el Programa puede considerar la compra si el vendedor está dispuesto a solucionar los problemas antes de la venta, lo que daría lugar a una inspección de HQS aprobada.
 - Los sitios que requieran una Evaluación ambiental de Fase II pueden ser considerados no elegibles.

- Si el Solicitante tiene la intención de comprar una casa de madera construida en obra en un terreno que no es de su propiedad, este puede:
 - Solo comprar una casa de madera construida en obra que pase la inspección de HQS del Programa.
 - Sin embargo, el Programa puede considerar la compra si el vendedor está dispuesto a solucionar los problemas antes de la venta, lo que daría lugar a una inspección de HQS aprobada.
 - Los sitios que requieran una Evaluación ambiental de Fase II pueden ser considerados no elegibles.
- Las compras pueden estar sujetas al cumplimiento de los requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación, apartado de Adquisición voluntaria. Consulte la [Sección 10 Ley Uniforme de Reubicación \(URA\)](#) para obtener información adicional.
- En todos los casos, el importe de la adjudicación al que un Solicitante es elegible está sujeto a los topes máximos de adjudicación, que se basan en la vivienda dañada. Consulte la [Sección 5.3 Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación](#).
- Los Participantes pueden comprar una casa prefabricada elegible en su lugar, en un terreno elegible o en un parque elegible. Consulte la [Sección 5.4.5 Requisitos del sitio](#).

5.5.2 Parques y desarrollos de viviendas de ReOregon

Los Parques y desarrollos de viviendas de ReOregon (*ReOregon Parks and Housing Developments*) o "Vía de vivienda de ReOregon" (*ReOregon Home Path*) incluirá parques de casas prefabricadas preservados y asequibles y otros desarrollos. Algunos lugares pueden estar disponibles para los solicitantes de ReOregon en el momento de la adjudicación, pero los solicitantes de ReOregon no tienen garantizada la participación en estas viviendas. Los solicitantes que sean aprobados deberán ejecutar acuerdos de subvención con el Programa por el valor de la vivienda.

El Programa proporcionará las especificaciones de la unidad para la que un Solicitante es elegible, que será comparable en tamaño y distribución a la vivienda dañada. **El Solicitante debe entender que los sitios de la Vía de vivienda de ReOregon pueden ser suficientes para todos los hogares interesados en esta opción, debido a limitaciones de tamaño, ubicación y/o cantidad. En estas situaciones, los Solicitantes pueden seguir otras vías del Programa. A medida que aumente el inventario, puede haber opciones adicionales financiadas por ReOregon**

5.5.2.1 Términos de la asistencia

5.5.2.1.1 Condiciones para participar en la Vía de vivienda de ReOregon

Esta vía de sitio alternativo está limitada a los Solicitantes elegibles:

- Cuyas viviendas de Reemplazo se construirán o ensamblarán conforme a las especificaciones del Programa o ya existen en el lugar y están construidas o montadas conforme a las especificaciones del Programa.
- Cuyas viviendas dañadas se encontraban en terrenos arrendados y el Solicitante no va a regresar al mismo lugar.
- Cuyas viviendas estaban en terrenos de su propiedad, y que vendieron sus terrenos antes de solicitar el Programa.

Y

- Que acepten seleccionar una unidad elegible presentada por el Programa.
- Que no hayan iniciado de forma significativa el Reemplazo de su vivienda dañada. Se considera que un solicitante “no ha comenzado de forma significativa” cuando se dan las siguientes condiciones:
 - El Solicitante no tiene un acuerdo de compra firmado para una vivienda; O
 - El Solicitante ha entregado un anticipo inferior al 10% para la compra de una casa prefabricada o modular de Reemplazo. En tales casos, el Programa llevará a cabo una revisión de la razonabilidad de los costos y una revisión comparativa de los plazos, y determinará si es más razonable en términos de costos o de tiempo que el propietario continúe con la finalización de la compra de la unidad por la que dio el pago inicial a través de la vía de **Reemplazo de casas prefabricadas** de la [Sección 5 Tipos de proyectos del programa HARP](#); O
 - El Solicitante es elegible para una unidad de Reemplazo porque el Programa ha determinado que es más rentable sustituir (en lugar de rehabilitar o renovar) una unidad adquirida antes del Programa que no cumple las normas de calidad de la vivienda (HQS).

El propietario/administrador de la Vía de vivienda de ReOregon debe aprobar la mudanza del Solicitante antes del acuerdo de subvención. El Programa no realiza ningún pago de asistencia en efectivo al Participante del Programa elegible y pagará directamente al propietario/administrador de la Vía de vivienda de ReOregon.

Si el Participante tiene alguna duplicación de beneficios (DOB) que deba aportar, esos fondos deben colocarse en el depósito en garantía del Programa antes de la mudanza. El Programa puede permitir excepciones al plazo del requisito del depósito en garantía bajo

ciertas excepciones, como si el Participante tiene que vender su casa temporal u obtener una Hipoteca para poder financiar el depósito en garantía.

5.5.2.1.2 Responsabilidades del programa

El Programa es responsable de las siguientes actividades relacionadas con la Vía de vivienda de ReOregon:

- Proporcionar al Solicitante un listado de sitios y viviendas entre los que puede elegir. Las viviendas presentadas cumplirán las normas de calidad, eficiencia energética, resiliencia y accesibilidad del Programa.
- Apoyar a los solicitantes en el proceso de aprobación con el propietario/administrador del sitio.
- Facilitar garantías para la vivienda.
- Proporcionar a los Solicitantes instrucciones sobre cómo enviar su responsabilidad de propietario a la cuenta de depósito en garantía proporcionada por el Programa para cualquier asistencia duplicada, si corresponde.

5.5.2.1.3 Responsabilidades del Solicitante

En el marco de la Vía de vivienda de ReOregon, el Solicitante es responsable de todos los elementos descritos en [2.5 Responsabilidades del Solicitante](#), así como:

- Facilitar toda la información y documentación de respaldo necesaria para avanzar en el proceso de solicitud y proporcionar a su administrador de caso de ReOregon cualquier información relevante actualizada, según corresponda.
- Seleccionar la ubicación de su Vía de vivienda de ReOregon, que está sujeta a disponibilidad.
- Obtener la aprobación del propietario/administrador de la Vía de vivienda de ReOregon para mudarse.
- Coordinar con el Programa los plazos de ejecución de cualquier acuerdo para el sitio.
- Depositar la cantidad requerida de Responsabilidad del Propietario en una cuenta de depósito en garantía proporcionada por el Programa para cualquier asistencia duplicada, si corresponde.
- Cumplir todos los plazos del Programa, las órdenes de suspensión del trabajo y las notificaciones.

5.5.2.1.4 Cálculo de la adjudicación de la Vía de vivienda de ReOregon y adjudicación máxima

La adjudicación de la Vía de vivienda de ReOregon se calcula en base al costo del Programa de la vivienda elegible que recibirá el Solicitante, menos cualquier asistencia duplicada que el Propietario deba depositar en garantía al Programa antes de la mudanza. El Programa no realiza ningún pago de asistencia en efectivo al Participante del Programa elegible y pagará directamente al propietario/administrador de la Vía de vivienda de ReOregon.

La vivienda elegible que puede recibir el Solicitante se basa en una vivienda de ReOregon comparable en tamaño y composición a la vivienda dañada del Solicitante. A continuación se describen las excepciones y la información adicional. No se permiten actualizaciones de electrodomésticos, materiales o acabados en el marco de la Vía de vivienda de ReOregon.

El Programa revisará y aprobará otros gastos elegibles relacionados con la entrega, instalación, montaje y/o mejoras elegibles del sitio, si corresponde. Consulte la [Sección 5.3.8 Trabajo de obra y actividades elegibles adicionales](#).

6 Pasos de la solicitud

6.1 Admisión de solicitudes

6.1.1 Cómo solicitar el programa

Los Propietarios pueden solicitar el Programa a través de los siguientes métodos. El método de la solicitud no afecta la situación del Solicitante ni la probabilidad de adjudicación. Los métodos de aplicación incluyen:

- **Presentar una solicitud en línea, a través del Portal de solicitudes.** Cuando esté disponible, se publicará la solicitud del Programa en línea y esta ofrecerá una navegación intuitiva que agilizará el proceso. Los Solicitantes deberán rellenar un Cuestionario de elegibilidad antes de iniciar su solicitud. Visite re.oregon.gov.
- **Proporcionar información a un administrador de casos de ReOregon por teléfono.** Rellene una solicitud con un administrador de casos por teléfono. El Programa guiará al Solicitante a través del documento completo o le proporcionará información sobre cualquier pregunta específica. El Solicitante puede introducir la información directamente en el portal de solicitudes durante la llamada, o el administrador de casos puede transcribir sus respuestas en el portal de solicitudes. Luego de la llamada, el Solicitante revisará la información en el portal y rellenará todos los campos de firma antes de enviarla electrónicamente.
- **Rellenar una solicitud en persona con un especialista de admisión.** Los Solicitantes pueden llamar al Centro de Llamadas al 541-250-0938 o al 877-510-6800 o enviar un correo electrónico a ReOregon@hcs.oregon.gov para programar una cita. Los centros de solicitud de ReOregon disponibles y los horarios de atención al público actuales figuran en el sitio web del OHCS.
 - Se puede solicitar una **admisión por teléfono móvil y/o visitas a domicilio** bajo petición. Para las visitas a domicilio, se requerirá la presencia de un mínimo de dos especialistas en admisión en todo momento.
- **Llamar y pedir una solicitud en papel.** El Programa proporcionará solicitudes en papel si lo solicita el Solicitante. Se anima a los solicitantes a recibir asistencia en un Centro de solicitud de ReOregon, o a través de la admisión por teléfono móvil, para apoyar el proceso de presentación.

Para completar el proceso de admisión, el Solicitante debe rellenar una solicitud y presentar todos los documentos requeridos. El Programa no considerará que la solicitud está completa hasta que se presenten todos los documentos requeridos, incluida

cualquier documentación adicional requerida por el personal de ReOregon para corroborar la información facilitada en la conversación con el Solicitante, en la solicitud o en otros documentos del Programa. Cuando sea posible, el personal de ReOregon reunirá documentación y verificará los registros estatales u otras fuentes de datos para verificar la elegibilidad en lugar de solicitar dicha documentación al Solicitante. El Programa se reserva el derecho de pedir aclaraciones sobre cualquier documentación que no esté clara o sea contradictoria.

Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S.C. 287, 18 U.S.C 1001 y 31 U.S.C. 3729.

Inmediatamente antes de acceder al sistema de solicitud en línea, es posible que se pida a los Solicitantes que rellenen un Cuestionario de elegibilidad para el programa. En función de sus respuestas al cuestionario, se colocará a los Solicitantes que no cumplan los requisitos de la fase actual en una lista de espera hasta que se abra la fase correspondiente. A medida que se abran las Fases II, III y siguientes, se notificará a los Solicitantes, incluso si hay algún cambio programático o de la política asociado a las fases posteriores.

El OHCS se asegurará de que todos los residentes tengan el mismo acceso a esta información, incluidas las personas con discapacidades (problemas de visión y audición) y con un Dominio limitado del inglés (LEP). A continuación encontrará información adicional.

6.1.2 Cuestionario de elegibilidad

Antes de iniciar la solicitud, es posible que los hogares afectados por el desastre deban rellenar un Cuestionario de elegibilidad autocertificado, que recogerá información para determinar si el propietario cumple los requisitos de la(s) fase(s) abierta(s) en ese momento. Se colocará a los hogares que no cumplan los criterios de la fase (en base a la información que presenten en el cuestionario) en listas de espera para fases futuras o se los remitirá a otros programas para los que puedan ser elegibles. Si el hogar cree que no se lo debería haber incluido en la lista de espera o derivado a otros programas, puede apelar la decisión de la lista de espera.

Si el hogar cumple los requisitos de la fase abierta, se le invitará a presentar una solicitud adaptada a las respuestas facilitadas a través del cuestionario para agilizar el proceso de admisión.

6.1.3 Fecha de la solicitud

El Programa considerará que una solicitud ha sido presentada cuando el Solicitante haya aportado toda la documentación de admisión requerida, haya rellenado la solicitud (en línea o en papel) y haya firmado todos los formularios de admisión requeridos. Esta fecha se conoce como la fecha de solicitud. Tras la admisión y durante el proceso de solicitud, es posible que los solicitantes deban proporcionar información o documentación adicional al personal de ReOregon para poder avanzar en los pasos de la solicitud.

6.1.4 Solicitantes con un dominio limitado del inglés

Como práctica habitual, el Programa traducirá toda la documentación del Programa al español. Previa solicitud, los solicitantes cuya lengua materna sea el español podrán pedir un administrador de casos bilingüe de ReOregon como punto de contacto.

Los propietarios cuya lengua materna no sea el inglés o el español podrán solicitar que los documentos vitales del Programa (por ejemplo, folletos y cualquier formulario pertinente) y otros recursos de orientación sean traducidos a su lengua materna, para facilitar una participación informada en el Programa. El Programa proporcionará una línea de idiomas y servicios de interpretación a los solicitantes cuya lengua materna no sea el inglés o el español. Los Solicitantes pueden solicitar servicios de interpretación llamando al Centro de llamadas de los Programas de vivienda de ReOregon al 541-250-0938 o al 877-510-6800.

6.1.5 Adaptaciones razonables para solicitantes con necesidades especiales

De conformidad con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, el Programa realizará las adaptaciones necesarias para garantizar que las personas mayores y las personas con necesidades especiales o discapacidades elegibles puedan solicitar y participar con éxito en el Programa. Estas adaptaciones pueden incluir, entre otras, la garantía de que todas las instalaciones sean fácilmente accesibles para las personas con discapacidad, el uso del lenguaje de señas americano, la presentación oral de documentos, el cumplimiento de la Sección 508 para el sitio web del OHCS y todos los materiales basados en la web, las visitas a domicilio o el funcionamiento de centros móviles de admisión por parte de los especialistas de admisión, y métodos alternativos de cumplimiento de los requisitos del Programa.

6.1.5.1 Adaptaciones de la Sección 504 del Proyecto

Las personas que se ajustan a la definición de “persona con discapacidad” según la Ley de Vivienda Justa pueden tener derecho a una adaptación razonable en virtud de dicha ley. Sin embargo, debe existir una relación identificable, o nexo, entre la adaptación solicitada y la discapacidad de la persona. Si no existe dicho nexo, el proveedor de la vivienda puede negarse a permitir la adaptación solicitada.

En respuesta a una solicitud de adaptación razonable, el Programa puede solicitar información fiable relacionada con la discapacidad que:

- Sea necesaria para verificar que la persona cumple la definición de **Discapacidad** de la Ley (es decir, tiene una deficiencia física o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida),
- Describa la adaptación necesaria, y
- Demuestre la relación entre la Discapacidad de la persona y la necesidad de la adaptación solicitada.

Dependiendo de las circunstancias de la persona, la información que verifica que la persona cumple con la definición de Discapacidad de la Ley normalmente puede ser proporcionada por el individuo (por ejemplo, una prueba de que un individuo menor de 65 años recibe beneficios de la Seguridad de Ingreso Suplementario o del Seguro de Discapacidad del Seguro Social o una declaración creíble del individuo). Un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo entre pares, una agencia de servicios no médicos o un tercero de confianza que esté en posición de conocer la Discapacidad de la persona también pueden proporcionar la verificación de la discapacidad.

Durante la tramitación de la solicitud, el Programa proporcionará al Solicitante un formulario de verificación con el que podrá identificar la discapacidad que reúne los requisitos, así como identificar las adaptaciones razonables solicitadas. Estas adaptaciones pueden financiarse por encima de los topes máximos de adjudicación aplicables (consulte la [Sección 5.3 Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación](#)). La solicitud de adaptaciones debe realizarse antes de la ejecución de la subvención. Las solicitudes realizadas después de la ejecución de la subvención serán revisadas por el Programa caso por caso, a través del Panel de excepciones.

6.1.6 Proceso de solicitud, plazos y lista de espera

El OHCS establecerá plazos a lo largo de la vida del Programa. Esto puede incluir plazos para el cierre de los periodos de solicitud, la ejecución de los acuerdos de subvención, el inicio o finalización de las actividades de construcción u otras actividades del Programa,

según sea necesario para cumplir los requisitos estatales y federales. Los plazos se publicarán en un lugar destacado del sitio web del Programa y se comunicarán directamente a los Solicitantes y Participantes inscritos. El OHCS actualizará este manual a medida que se establezcan dichos plazos.

Se aceptarán y revisarán las solicitudes según las fases. Consulte la [Sección 3 Fases del Programa](#).

Los Solicitantes interesados responderán primero a un cuestionario autocertificado (Cuestionario de elegibilidad) antes de avanzar con la solicitud. Las respuestas a estas preguntas determinarán si a) un encuestado puede avanzar para completar una solicitud en la fase que esté abierta en ese momento, o b) si se le incluirá en una lista de espera hasta que se abra una fase futura para la presentación de solicitudes. El OHCS también utilizará la información para ayudar a determinar si es necesario realizar ajustes en la política del programa para ayudar a satisfacer las necesidades de recuperación insatisfechas de los residentes. El cuestionario incluirá elementos como:

1. Nombre del Solicitante y del Cosolicitante (si corresponde), domicilio de la vivienda dañada, dirección actual, dirección postal, dirección de correo electrónico y número de teléfono.
2. Confirmación de que la vivienda resultó dañada o destruida en los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562) en uno de los ocho condados elegibles.
3. Confirmación de que la vivienda dañada era la residencia principal del hogar, el tipo de vivienda (por ejemplo, casa prefabricada, de madera construida en obra, vehículo recreativo, etc.) y que era propiedad del residente y estaba ocupada por él en el momento del desastre.
4. Año estimado de construcción de la vivienda dañada.
5. Composición del hogar, con datos demográficos de los miembros del hogar (incluida la fecha de nacimiento y la relación con el jefe de familia).
6. Ingresos totales del hogar, en base a la metodología de cálculo de los ingresos brutos ajustados, por cada miembro adulto del hogar.
7. Estado actual de la Rehabilitación o el Reemplazo de la vivienda.
8. Estimación de los fondos restantes necesarios para hacer que la vivienda sea segura y habitable.
9. Estimación de los fondos gastados en el Reemplazo o Rehabilitación de la vivienda dañada hasta la fecha.

10. Estimación de los fondos gastados de la financiación personal del encuestado que ha invertido en la Rehabilitación o el Reemplazo de su vivienda dañada. Esto incluye fuentes como ahorros personales, préstamos privados, ingresos personales y/o jubilación.
11. Estimación de los fondos que el encuestado recibió o recibirá de los pagos del seguro para la Rehabilitación o el Reemplazo de su vivienda dañada.

Las personas que respondan al Cuestionario de elegibilidad y que cumplan los requisitos de ingresos, estado de las reparaciones y titularidad de la vivienda/propiedad elegible de la fase abierta del Programa avanzarán a rellenar la solicitud del Programa, convirtiéndose así en Solicitantes del Programa. El Programa colocará en lista de espera a todos los encuestados que no puedan seguir adelante con una solicitud porque a) sus ingresos son superiores a lo que permite la fase abierta, o b) no tienen costos de recuperación restantes. Cuando se abran fases posteriores de solicitud para las que los encuestados puedan ser elegibles, el Programa les notificará que pueden avanzar con la solicitud al Programa. El Programa se pondrá en contacto con los encuestados que no sean propietarios de viviendas y/o hayan sido propietarios de estructuras no elegibles (por ejemplo, vehículos recreativos) para remitirles a otros Programas que puedan ayudarles en su recuperación.

Las Solicitudes recibidas durante el periodo de solicitud que cumplan los requisitos de la fase abierta serán asignadas a un administrador de casos. El Programa comenzará a tramitar las solicitudes y no esperará a que finalice el periodo de presentación de solicitudes para iniciar la tramitación.

La selección para el procesamiento de una solicitud no es una determinación de elegibilidad ni una garantía de financiamiento. Todas las adjudicaciones están sujetas a la disponibilidad de asistencia.

El Programa se reserva el derecho de reabrir el periodo de solicitud antes de pasar a la siguiente fase.

6.1.7 Firma y presentación de solicitudes

Se aceptan las firmas electrónicas para presentar solicitudes y para los acuerdos de subvención.

Por lo general, solo un propietario, o su **apoderado**, debe firmar la solicitud del Programa y todos los documentos del Programa que requieran una firma. Sin embargo, puede haber casos en los que el Programa deba exigir que todos los propietarios firmen los documentos del Programa; por ejemplo, cuando la propiedad está pasando por un

proceso de sucesión o herencia, en casos de divorcio activo en los que la liquidación de la propiedad no esté completa y otras situaciones en las que no esté claro o sea incierto si todos los propietarios están de acuerdo en completar la Reconstrucción o el Reemplazo de la vivienda dañada.

6.1.7.1 Poder notarial (POA)

Si un Solicitante(s) ha designado a otra persona para que hable o actúe en su nombre, incluidas las necesidades de la solicitud o las actualizaciones del Programa, deberá presentar el Poder notarial al Programa. El Poder notarial puede ser limitado, por lo que es importante que el Programa revise la documentación para determinar el alcance de la autoridad del poder.

Si el solicitante opta por tener un Poder notarial, los documentos originales del poder deberán entregarse al Programa en persona o por correo certificado durante el proceso de admisión de la solicitud. Para que un Poder notarial sea válido, el Programa exige que el propietario firme en presencia de un notario público o de dos testigos adultos, para autenticar el documento.

Si un Solicitante necesita ayuda para conseguir un notario, puede comunicarse con un representante de ReOregon.

6.1.7.2 Contacto alternativo

Como parte de la admisión de la solicitud, los Solicitantes pueden identificar a un tercero, conocido como Contacto alternativo, para que proporcione o reciba información y actualizaciones de estado en nombre del Solicitante del Programa.

Los Contactos alternativos no están autorizados a tomar ninguna decisión en nombre del Solicitante, ni a firmar el acuerdo de subvención o cualquier otro documento, certificación o declaración jurada del Programa en nombre del Solicitante.

6.1.8 Documentación de admisión

Se invitará a los Solicitantes que superen el cuestionario de elegibilidad autocertificado a presentar una solicitud. De acuerdo con los métodos descritos anteriormente, los Solicitantes rellenarán los formularios de solicitud y presentarán los documentos de respaldo necesarios para determinar la elegibilidad, la residencia principal y los beneficios del Programa. Además de los documentos y requisitos que figuran en la [Sección 4 Criterios de elegibilidad](#), los formularios de solicitud y la documentación incluirán lo siguiente.

El sitio web de ReOregon (re.oregon.gov) ofrece guías de apoyo sobre los distintos tipos de documentos que pueden presentarse para respaldar la solicitud.

- **Formularios del programa** (a rellenar y firmar por el Solicitante):
 - Solicitud del programa, que incluye lo siguiente:
 - Consentimiento para divulgar información
 - Orden de suspensión del trabajo
 - Formulario de composición del hogar
 - Certificación de ingresos
 - Certificación de duplicación de beneficios (DOB)
 - Contacto alternativo
 - Poder notarial (POA) (según corresponda)
 - Información de contacto del inquilino (según corresponda)
 - Certificado de titularidad y autoridad firmante (según corresponda)
 - Formulario de derecho a ingresar
 - Acuse de recibo de los Formularios o Avisos del Programa
 - Política y proceso de apelación de ReOregon
 - Folleto de la EPA: Proteja a su familia del plomo en su hogar
 - Formularios o avisos adicionales que podrían aplicarse:
 - Avisos de la URA, según corresponda, descritos en la [Sección 10 Ley de Reubicación Uniforme \(URA\)](#)
 - Verificación de discapacidad
 - Consentimiento del prestamista para la Rehabilitación/Reemplazo de la vivienda del Solicitante
- **Documentación de respaldo:** Pruebas solicitadas para verificar las respuestas a la solicitud, según sea necesario. La siguiente es una lista de los documentos que aceptará el Programa. Si un solicitante dispone de documentación alternativa, el Programa la revisará caso por caso a través del Panel de excepciones. En la Lista de verificación de la documentación del programa HARP se incluye una lista ampliada de ejemplos.
 - **Comprobante de identidad:**
 - Proporcione una identificación emitida por el gobierno con fotografía.
 - O dos documentos de identidad expedidos por el gobierno que no tengan fotografía.
 - **Verificación de ingresos:**
Para todos los miembros del hogar, los Solicitantes deberán presentar

documentación de respaldo, basada en las circunstancias que se indican a continuación:

- Miembros del hogar que declaran impuestos:
 - **IRS 1040** para el año calendario más reciente, y una prueba de prórroga si la declaración de impuestos no es para 2022.
 - Formulario 8879 del IRS
 - Transcripción de la declaración de impuestos del IRS (Formulario 4506-T)

- Miembros del hogar que no declaran impuestos:
 - Formulario de verificación de ingresos: Guía al miembro del hogar para determinar sus ingresos brutos ajustados, de forma similar a la estructura del formulario 1040 del IRS.
 - Certificación de cero ingresos: Certifica que el miembro del hogar no percibe ingresos y describe cómo paga el costo de vida (por ejemplo, servicios públicos, hipoteca, impuestos, etc.)
 - Verificación de contribuciones recurrentes en efectivo: Solo en los casos en los que los miembros del hogar cobren en efectivo y no puedan documentar los ingresos a través de otros métodos, se podrá utilizar este formulario para documentar las contribuciones recurrentes en efectivo.
 - Verificación de los ingresos de un negocio: Solo en los casos en que los miembros del hogar reciban ingresos de un negocio, como en los casos de trabajo por cuenta propia o empresa unipersonal, y no puedan documentar los ingresos a través de otros métodos, se podrá utilizar este formulario para documentar las contribuciones recurrentes en efectivo.
 - Documentación de respaldo de ingresos:
 - Ingresos obtenidos:
 - Últimos tres meses de recibos de pago
 - Formularios W2 o 1099
 - Declaración firmada del empleador:
 - Fecha de empleo
 - Puesto actual
 - Salarios y frecuencia de pago
 - Nombre del empleador
 - Número de teléfono del empleador:
 - Ingresos no salariales:

- Declaración(es) de beneficios más reciente(s), incluyendo: seguro social, pensión, renta vitalicia, desempleo.
- **Prueba de titularidad:**
 - Viviendas en terrenos de su propiedad: Si el Programa no puede utilizar los registros de impuestos sobre la propiedad para verificar la Titularidad, los Solicitantes deberán presentar una prueba de la Titularidad de la Propiedad dañada (consulte la [Sección 4.1.2 Titularidad](#));
 - Casas de madera construidas en obra en terrenos arrendados:
 - Los Solicitantes deben presentar una prueba de titularidad de la Propiedad dañada; consulte la [Sección 4.1.2.3. Casas de madera construidas en obra en terrenos arrendados](#)
 - Casas prefabricadas:
 - Si el Programa no puede utilizar los registros estatales (MHODS) para verificar la Titularidad, los Solicitantes deberán presentar una prueba de Titularidad de la Propiedad dañada y una prueba del terreno en propiedad o arrendado (consulte la [Sección 4.1.2.4 Titularidad: Viviendas en terrenos de su propiedad](#));
- **Prueba de ocupación y residencia principal:** Si el Programa no puede verificar la residencia principal utilizando los registros de impuestos sobre la propiedad o los datos de la FEMA o la SBA, los Solicitantes deberán presentar una prueba de residencia principal y de ocupación. Consulte la [Sección 4.1.3 Ocupación como residencia principal](#).
- **Verificación de daños a la propiedad:** Si el Programa no puede verificar que la propiedad sufrió daños como consecuencia directa de los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562) utilizando los datos de la FEMA, SBA, WRRRA u otros datos de Programas de recuperación, el Solicitante deberá presentar documentación alternativa. Consulte [Sección 4.2.2 Daños a la propiedad](#).
- **Asistencia para desastres recibida:** El Programa verificará la asistencia previa recibida para desastres. Consulte la [Sección 6.3 Duplicación de beneficios](#). Es posible que se pida a los Solicitantes que presenten más documentación sobre la asistencia recibida de fuentes que el Programa no pueda verificar, o en los casos en los que la cantidad que recibieron difiera de los datos disponibles.

- Seguros privados: La documentación debe incluir el número de póliza, las reclamaciones presentadas, las liquidaciones y/o las cartas de denegación. Si el Solicitante no tuviera seguro privado, se le pedirá un Certificado de que no posee seguro.

6.1.9 Requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación para propiedades ocupadas por sus propietarios con unidades de alquiler y/o inquilinos

Durante el proceso de solicitud, los Solicitantes deben indicar si hay actualmente algún Inquilino viviendo en la propiedad elegible, ya que pueden tener derecho a beneficios bajo la Ley Uniforme de Reubicación (URA), incluyendo servicios de asesoramiento de reubicación, avisos requeridos, pagos de reubicación, etc. El desalojo ilegal de estos inquilinos puede dar lugar a la inelegibilidad del Solicitante. Si los inquilinos se mudan a la propiedad durante el proceso de solicitud del Programa, los solicitantes deben notificarlo inmediatamente al Programa. Se instruirá a los Solicitantes sobre la intención y los pasos a seguir para cumplimentar un aviso de “mudanza” para que los nuevos inquilinos estén debidamente informados y el Solicitante evite activar la URA. En caso de que un Solicitante no cumpla estos procedimientos, puede resultar inelegible para recibir más asistencia del programa.

Consulte la [Sección 10 Ley Uniforme de Reubicación \(URA\)](#) para obtener información adicional sobre los requisitos y procedimientos de cumplimiento de la URA.

Todos los Solicitantes que indiquen que tienen Inquilinos durante la admisión de la solicitud recibirán las siguientes notificaciones, y los Solicitantes y/o sus Inquilinos (según corresponda) deberán firmar un acuse de recibo de la notificación durante el proceso de admisión:

- Aviso de información general (GIN) para propietarios e inquilinos
- URA/Aviso de “mudanza” para futuros inquilinos y certificación
- Certificación de las responsabilidades del propietario (arrendador) y del inquilino respecto a la URA
- Formularios de reconocimiento de la URA para inquilinos y propietarios

6.1.10 Requisito de suspensión del trabajo

Tras la presentación de una solicitud al Programa (consulte la [Sección 6.1.3 Fecha de la solicitud](#)), los Solicitantes deberán suspender todos los trabajos en curso y no podrán iniciar ningún trabajo nuevo, lo que incluye la celebración de un nuevo contrato o la

modificación de un contrato existente para cualquier trabajo o acuerdo de compra de una casa prefabricada o modular. Los Solicitantes solo podrán reanudar el trabajo de acuerdo con el alcance aprobado de su Programa tras la emisión de una Orden de proceder, o si el Solicitante decide retirarse del Programa. Este requisito se denominará “requisito de suspensión del trabajo”.

El incumplimiento del requisito de suspensión del trabajo dará lugar a que el Solicitante no sea elegible para el Programa para recibir asistencia total o parcial. Los Solicitantes deben consultar con el Programa antes de tomar cualquier decisión contractual adicional durante el período obligatorio de suspensión del trabajo. Los Solicitantes que hayan presentado una solicitud al Programa y que hayan recibido una Orden de suspensión del trabajo, pero no suspendan el trabajo en la vivienda (contratado o de otro tipo), corren el riesgo de no ser elegibles para recibir asistencia. Ciertas actividades, aunque no sean obras o mejoras físicas de la propiedad, pueden constituir una violación del requisito de suspensión del trabajo.

Ciertas reparaciones de emergencia muy limitadas, a discreción del Programa y de conformidad con 24 CFR § 58.34(a)(10), pueden no poner en peligro la elegibilidad. Se anima a los Solicitantes a que se pongan en contacto con el Programa en caso de que hayan identificado lo que perciben como necesidades de reparación de emergencia. Los elementos que pueden calificarse como reparaciones de emergencia incluyen, pero no se limitan a, el trabajo que proporciona protección temporal contra daños mayores:

- Evitar que una estructura que de otro modo podría repararse se derrumbe añadiendo un refuerzo temporal.
- Evitar la intrusión de agua con lonas u otros materiales temporales.
- Otras actividades, que el Programa debe aprobar, que sean necesarias para detener los efectos del desastre.

No obtener la aprobación del Programa antes de llevar a cabo estas reparaciones de emergencia puede dar lugar a la inelegibilidad del Solicitante. Consulte la siguiente guía: www.hudexchange.info/resource/2926/hud-memo-environmental-review-exemptions-disasters-imminent-threats/.

6.1.11 Derecho a ingresar

Todos los solicitantes deben firmar un formulario de Derecho a ingresar por el que se concede al Programa y a sus representantes permiso para acceder a la propiedad con el fin de realizar las inspecciones obligatorias, las visitas al lugar, los estudios ambientales y cualquier recopilación de información necesaria para valorar y evaluar el estado o el progreso de la propiedad, la vivienda o el proyecto.

El Derecho a ingresar permitirá al Programa y a sus agentes asistir y asesorar plenamente al Solicitante durante toda la vida del proyecto y estará activo desde el periodo de ejecución hasta el cierre del proyecto. El Programa se coordinará con los Solicitantes y les notificará cualquier visita a los sitios lo antes posible. La ejecución del Derecho a ingresar no indica que el Programa o sus representantes vayan a ingresar a la vivienda sin antes intentar programar una visita y/o coordinarse con el participante.

Puede ser necesario ejecutar un Derecho a ingresar adicional si:

- La vivienda se va a construir o instalar en una propiedad arrendada, en cuyo caso el Solicitante también deberá proporcionar al Programa un Derecho a ingresar ejecutado por el propietario de la propiedad, o
- La vivienda se va a construir o instalar en una propiedad distinta de la identificada como residencia dañada.

6.2 Verificación de la elegibilidad

Una vez que la solicitud está completa y toda la documentación requerida se presente al Programa, el expediente del Solicitante avanza a la fase de revisión de elegibilidad. El personal de ReOregon revisará la información del Solicitante para determinar su elegibilidad para el programa HARP.

6.2.1 Criterios de elegibilidad de los Solicitantes

Para ser elegible para cualquier fase del Programa, un Solicitante debe cumplir los siguientes criterios, tal y como se describen en las secciones referenciadas:

- **Titularidad:** Consulte la [Sección 4.1.2 Titularidad](#).
- **Ocupación y residencia principal:** Consulte la [Sección 4.1.3 Ocupación como residencia principal](#).
- **Elegibilidad de ingresos/Verificación de fase:** El Programa calculará los ingresos del Solicitante para determinar si es elegible para recibir asistencia para la(s) Fase(s) abierta(s) en el momento de la solicitud. Consulte [Sección 3 Fases del Programa](#).

6.2.1.1 Verificación de titularidad

El Programa verificará la Titularidad de acuerdo con la política para el tipo de vivienda, como se describe en la [Sección 4.1.2 Titularidad](#). El Programa verificará la ocupación y la residencia principal utilizando las pautas. Consulte la [Sección 4.1.3 Ocupación como residencia principal](#).

Si la propiedad dañada estaba en un terreno de su propiedad y la vivienda de reemplazo o reconstruida estará en ese terreno de su propiedad, el Solicitante deberá mantener la propiedad del terreno hasta el momento del cierre del expediente del Solicitante (tras cumplir con todas las políticas y requisitos del Programa).

6.2.1.1.1 Oportunidad de subsanar los problemas de titularidad

Los Solicitantes que no cumplan los requisitos de Titularidad del Programa debido a a) mora de impuestos o gravámenes o b) morosidad o impago de la hipoteca, podrán subsanar esos problemas como se describe a continuación:

- **Mora de impuestos o gravámenes:** Si se identifica que los Solicitantes tienen impuestos morosos u otros gravámenes sobre la propiedad que potencialmente les prohíban obtener un permiso de construcción, el Programa notifica al Solicitante que debe cumplir una de las siguientes condiciones antes de la adjudicación de la subvención:
 - Ponerse al día con la deuda, o
 - Proporcionar una prueba de un plan de pago aprobado, o
 - Proporcionar documentación de la autoridad que concede los permisos en la que se indique que el problema no impide la autorización del proyecto.

Para poder avanzar con la tramitación de la solicitud y ser considerado elegible para la asistencia, el Solicitante debe aceptar solicitar servicios de asesoramiento sobre vivienda para recibir asistencia para resolver la morosidad fiscal u otro gravamen que pueda suponer un obstáculo para obtener el permiso de construcción.

- **Morosidad o impago de la hipoteca:** En el caso de los Solicitantes que no estén al día con el pago de su hipoteca y no se encuentren en un plan de pago formal, el Programa notificará al Solicitante que debe tomar una de las siguientes medidas antes de la adjudicación de la subvención:
 - Poner su hipoteca al día, o
 - Proporcionar documentación sobre un plan de pagos

Para poder avanzar con la tramitación de la solicitud y ser considerado elegible para recibir la asistencia, el Solicitante debe aceptar solicitar servicios de asesoramiento sobre vivienda para recibir asistencia para resolver la morosidad o el impago de la hipoteca.

6.2.1.2 Normas de verificación de ingresos

6.2.1.2.1 Verificación de los ingresos

Los límites de ingresos son publicados por el HUD y varían según el condado y el tamaño del hogar. Se publican en re.oregon.gov. La definición de ingreso utilizada es el ingreso anual definido por el IRS como “ingreso bruto ajustado”. Los Solicitantes certifican el total de los ingresos familiares en la solicitud. Para determinar la elegibilidad de los ingresos, el Programa tendrá en cuenta los ingresos de todos los miembros del hogar mayores de 18 años. El Programa calculará el límite de ingresos basándose en el condado de la propiedad dañada y en el tamaño y los ingresos del hogar. Este cálculo se utilizará para determinar para qué fase del Programa es elegible el solicitante en ese momento.

Todos los Solicitantes deberán proporcionar la documentación requerida sobre los ingresos del hogar, que dependerá de las circunstancias del hogar. Todos los Solicitantes deben certificar si prevén que sus ingresos y/o la composición de su hogar cambien en los doce (12) meses siguientes. Si se prevén cambios o estos se producen durante la tramitación del Programa, el Programa podrá solicitar documentación adicional para calcular y proyectar los ingresos.

Los límites de ingresos publicados por el HUD permanecen en vigor hasta la fecha de entrada en vigor de los límites de ingresos publicados por el HUD para el año siguiente. El Programa tendrá en cuenta los ingresos familiares del Solicitante basándose en los límites de ingresos publicados en el momento de la tramitación, para la ubicación de la propiedad dañada. Si los límites de ingresos del HUD cambian después de efectuar la determinación de ingresos, el Programa no volverá a evaluar automáticamente los ingresos del Solicitante basándose en los nuevos límites de ingresos. Las determinaciones de ingresos son válidas durante 12 meses a partir de la fecha de verificación de los ingresos. Se podrán hacer excepciones si los ingresos del hogar han cambiado desde la verificación inicial de los ingresos, si el Solicitante pide una reevaluación de los ingresos y por otras circunstancias, a través del Panel de excepciones.

Si un Solicitante aún no ha firmado un Acuerdo de subvención en un plazo de 12 meses a partir de la fecha de su determinación de ingresos, el Programa exigirá una nueva certificación de ingresos, tal y como exigen las normas de financiación del programa CDBG-DR.

6.2.1.2.2 Determinación del tamaño del hogar

El HUD considera miembros del hogar a todas las personas que viven en la misma vivienda, a efectos del cálculo de los ingresos del hogar. Los miembros del hogar pueden ser una sola familia, una persona que vive sola, dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas no relacionadas que comparten la misma casa.

Nota: los cambios en la composición del hogar deben comunicarse al Programa.

Personas que no son miembros del hogar: Las siguientes personas no se contarán como miembros del hogar y no se incluirán a la hora de verificar los ingresos anuales del hogar:

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

Miembros del hogar parcialmente ausentes: El Solicitante podrá contar como miembros del hogar, a su discreción, a los siguientes tipos de personas. Estas personas, si se incluyen como miembros del hogar, deberán presentar documentación sobre sus ingresos:

- Hijos que vivan en la casa al menos el 50 por ciento del tiempo y que estén nombrados en un acuerdo de custodia compartida.
- Miembros del hogar permanentemente ausentes que puedan clasificarse como dependientes del hogar, como hijos que asisten a la universidad o un miembro del hogar en una residencia de ancianos (si se incluye, y la persona tiene 18 años o más, los ingresos deben comunicarse al Programa y se incluirán en el cálculo del AMI).

6.2.1.3 Verificación de fases

El Programa tramitará las solicitudes como se indica en la [Sección 3 Fases del Programa](#). Los Solicitantes podrán seguir adelante con la participación en el Programa si sus ingresos (verificados por el Programa) se encuentran dentro de los límites establecidos para la Fase en la que presentan su solicitud. Se colocará en una lista de espera a los solicitantes que reúnan los demás requisitos, pero cuyos ingresos no se ajusten a los límites de la fase en la que se inscriban. El Programa conservará la información de dichos Solicitantes tal y como haya sido presentada y les notificará si se abre una Fase posterior para la que puedan ser elegibles.

Si el Programa establece criterios de priorización adicionales (por ejemplo, la edad de los miembros del hogar o el estado de discapacidad), el Programa evaluará los criterios para identificar la fase adecuada. Los Solicitantes que no cumplan los criterios de priorización también podrán ser inscritos en una lista de espera, tal y como se describe en esta sección.

Los solicitantes que no cumplan los criterios de ingresos de la Fase 1 pero cuyos ingresos sean inferiores al 100% del AMI y que demuestren una dificultad, como se define a continuación, podrían ser elegibles a través del proceso de revisión del Panel de excepciones:

- **Discapacidad:** Una persona o un miembro de su hogar que cumpla la definición de “persona con discapacidad” de la Ley de Vivienda Justa. El Programa puede solicitar información confiable relacionada con la discapacidad que sea necesaria para verificar que la persona cumple la definición de discapacidad de la Ley. En función de las circunstancias del individuo, la información que verifica que la persona cumple la definición de Discapacidad de la Ley puede ser proporcionada normalmente por:
 - El individuo (por ejemplo, una prueba de que una persona menor de 65 años recibe beneficios de la Seguridad de Ingreso Suplementario o del Seguro de Incapacidad del Seguro Social o una declaración creíble de los beneficios por parte del individuo), o
 - Un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo entre pares, una agencia de servicios no médicos o un tercero de confianza que esté en posición de conocer la A Discapacidad de la persona también pueden proporcionar la verificación de una discapacidad.
- **Carga de la deuda:** Préstamo reembolsable para el Reemplazo o la Rehabilitación de vivienda en caso de desastre, y/o deuda médica que, combinados, sean superiores al 30% del salario neto anual o de los ingresos brutos ajustados obtenidos por el hogar. También pueden considerarse otras formas de deuda vinculadas a la recuperación en caso de desastres, caso por caso. No se concederá asistencia del programa HARP para pagar deudas.
 - El préstamo reembolsable para el Reemplazo o la Rehabilitación de vivienda en caso de desastre puede incluir préstamos secundarios, préstamos mobiliarios, HELOC (línea de crédito con garantía hipotecaria, fija o renovable), hipotecas refinanciadas o deudas de tarjetas de crédito que el Solicitante pueda demostrar que se utilizaron para el Reemplazo o la Rehabilitación de la vivienda tras un desastre.

6.2.2 Revisión de elegibilidad de la propiedad

El Programa revisará la solicitud para determinar si la propiedad cumple los criterios de elegibilidad del Programa (consulte la [Sección 4.2 Criterios de elegibilidad de la propiedad](#)):

6.2.2.1 Revisión de daños de la propiedad

El Programa primero tratará de verificar los daños a través de los datos de la FEMA y la SBA. Si no puede hacerlo, el Programa revisará la documentación presentada por el solicitante. Consulte la [Sección 4.2.2 Daños a la propiedad](#). En caso de que el Programa no pueda verificar los daños a través de ninguno de estos métodos, el Programa verificará los daños durante la Evaluación de daños. Consulte la [Sección 6.4.2 Inspección de verificación de daños \(DV\)](#).

6.2.2.2 Revisión de la ubicación

El Programa utilizará la documentación de prueba de Titularidad para verificar que la Propiedad dañada se encuentra en uno de los ocho condados elegibles.

6.2.2.3 Consideraciones sobre la llanura aluvial

El Programa determinará si la ubicación de la propiedad se encuentra en una Zona Especial de Peligro de Inundación. Si la propiedad se encuentra en el cauce de alivio, es posible que el terreno o el solicitante no sean elegibles; consulte la [Sección 4.2.5.1 Propiedades ubicadas en un cauce de alivio](#).

Si la propiedad se encuentra dentro de la llanura aluvial de 100 años o de 500 años, será necesario elevar la propiedad o el terreno; consulte la [Sección 5.4.4 Normas de elevación para viviendas en la llanura aluvial](#). También se exigirá una prueba de seguro contra inundaciones antes del cierre de los fondos del Programa; consulte la [Sección 13.1 Cierre del proyecto](#).

Si el Solicitante presentó una reclamación al Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP), esta ayuda puede considerarse una duplicación y debe ser comunicada al Programa; consulte la [Sección 6.3.2.1 Fuentes comunes de asistencia](#).

6.2.2.4 Revisión de elegibilidad de la estructura

El Programa verificará que el tipo de estructura es elegible basándose en los registros de impuestos sobre la propiedad. Si el tipo de estructura no puede verificarse por este método, deberá verificarse durante la Evaluación de daños ([Sección 6.4.2 Inspección de verificación de daños \(DV\)](#)).

6.2.3 Determinación preliminar de elegibilidad

Tras la revisión de los Criterios de elegibilidad del Solicitante y de los Criterios de Elegibilidad de la Propiedad, el Programa emitirá una determinación de elegibilidad, como se indica a continuación:

- Solicitante elegible: El Programa emitirá un Aviso preliminar de elegibilidad, notificando al Solicitante que cumple con los requisitos básicos de elegibilidad del Programa, y que procederá a la Revisión de la Duplicación de beneficios.
- Solicitante inelegible: El Programa emitirá un Aviso de inelegibilidad, notificando al Solicitante que es inelegible para el Programa, la razón de la inelegibilidad y las instrucciones para apelar la determinación del Programa (Consulte la [Sección 11.1 Apelaciones del programa](#)).

Los Solicitantes pueden apelar una determinación de inelegibilidad de acuerdo con los plazos y métodos descritos en la [Sección 11.1 Política de Apelaciones del programa](#). Las siguientes son algunas de las razones para apelar una determinación de inelegibilidad:

- El Solicitante tiene una dificultad que puede darle derecho a la fase actual a pesar de tener ingresos superiores al límite de AMI.
- El Solicitante tiene un problema de Titularidad (incluyendo, prueba de titularidad, morosidad fiscal, gravamen o morosidad hipotecaria) que ha subsanado o tiene un plan factible para subsanar.

El Programa también remitirá a los Solicitantes que se enfrenten a obstáculos a la elegibilidad que puedan superarse mediante asesoramiento en materia de vivienda y servicios legales para que reciban más ayuda.

6.2.4 Verificación de vías

Tras la determinación preliminar de elegibilidad, el Programa evaluará si el solicitante cumple las condiciones para participar en uno de los tipos de vías del Programa. El Programa utilizará el objetivo de vivienda declarado por el Solicitante (que se recoge durante la admisión al Programa) para determinar si puede cumplir las condiciones para una de las vías del Programa. El Programa colaborará estrechamente con el Solicitante para determinar si su objetivo declarado en materia de vivienda es alcanzable. Puede que sea necesario revisar esta determinación a medida que el solicitante avance en el Programa.

6.3 Duplicación de beneficios

El Programa sigue los siguientes pasos requeridos por el HUD para evitar una Duplicación de beneficios (DOB) para las personas que reciben ayuda del programa CDBG-DR antes de comprometer fondos o adjudicar asistencia:

1. Evaluar la necesidad del solicitante
2. Identificar la asistencia total
3. Excluir los importes no duplicados e identificar la duplicación de beneficios
4. Informe sobre el trabajo realizado en el lugar e identificación de la duplicación de beneficios restante
5. Acordar contribuir o conciliar la duplicación de beneficios restante
6. Calcular la adjudicación de CDBG-DR
7. Acordar el reembolso, supervisar el cumplimiento y reevaluar la necesidad insatisfecha cuando sea necesario

Consulte la [Sección 6.6 Determinación preliminar de la subvención y modelo de cálculo de la adjudicación](#) para obtener más detalles y ejemplos sobre cómo se calculan las adjudicaciones.

6.3.1 Evaluar la necesidad del solicitante

La necesidad se calculará en función de los hallazgos de la Evaluación de daños, como se describe en la [Sección 6.4 Inspecciones y revisiones ambientales](#). El Programa no reembolsa actualmente los costos previos a la adjudicación, pero los costos incurridos antes de la solicitud se tendrán en cuenta al calcular la necesidad total de recuperación a efectos de excluir los importes duplicados. Si el Programa permite el reembolso a través de futuras enmiendas del Plan de acción y del Programa, las actividades elegibles emprendidas por los Solicitantes antes de solicitar la ayuda se incluirán en la evaluación de la necesidad total del solicitante.

6.3.2 Identificar la asistencia total

Para calcular la duplicación de beneficios, el Programa identificará la “asistencia total”. La asistencia total incluye toda la asistencia financiera razonablemente identificable que dispone un Solicitante. Puede constar de recursos recibidos y “asistencia disponible”. (La asistencia no incluye los ahorros del Solicitante ni los regalos recibidos de amigos y familiares. Véase 6.3.2.5.)

6.3.2.1 Fuentes comunes de asistencia

Las fuentes más comunes de asistencia para la recuperación tras un desastre son el seguro de la vivienda, la FEMA, la SBA y otros programas de recuperación financiados a nivel estatal o local. La asistencia también puede proceder de organizaciones sin fines de lucro, organizaciones religiosas, organizaciones de ayuda para desastres y otras fuentes. El Programa utilizará, antes de la adjudicación de la asistencia, los mejores y más recientes datos disponibles de la FEMA, la Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA), las aseguradoras y cualquier otra fuente de financiación local, estatal y federal para calcular la asistencia total (a menos que el solicitante pueda demostrar que estas fuentes son incorrectas) y evitar la duplicación de beneficios. Las siguientes son algunas fuentes potenciales de asistencia duplicada:

Seguros privados: Todos los ingresos del seguro recibidos deben ser revelados por el Solicitante y verificados por el Programa mediante una carta de reclamación final o poniéndose en contacto con la compañía de seguros. Todos los fondos recibidos que se clasifiquen como pérdida de edificios, demolición, limpieza de solares, reparaciones de alcantarillado/pozos o trabajos similares se clasificarán como ayuda a la rehabilitación y se considerarán asistencia duplicada. Esto también puede incluir liquidaciones en efectivo de seguros privados o compañías por responsabilidades de incendios forestales; teniendo en cuenta que los honorarios de liquidación legal no se incluyen en el cálculo de la duplicación de beneficios.

Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA): Los ingresos recibidos de la FEMA deben ser revelados por el Solicitante y deben ser verificados por el Programa. Todos los fondos recibidos para la reparación de la propiedad se clasificarán como Asistencia duplicada, a menos que la FEMA haya proporcionado documentación por escrito al solicitante de que ha reclasificado su adjudicación y/o la FEMA le permita utilizar su adjudicación para otros fines. El OHCS puede recibir información sobre la duplicación de beneficios directamente de la FEMA a través de un acuerdo de intercambio y correspondencia de datos entre el HUD y la FEMA. El Programa comparará la cantidad declarada por el Solicitante con la cantidad que figura en los hallazgos en base al proceso de cotejo informático con la FEMA. Si existe alguna discrepancia entre ambos, el Programa notificará al Solicitante (a través de la carta de adjudicación) la parte de su adjudicación que ha sido denegada o reducida en función del cotejo de datos. Tras recibir la carta de adjudicación, los Solicitantes podrán apelar el importe de los resultados de la duplicación de beneficios basados en el cotejo informático, aportando documentación de respaldo adicional de la FEMA y/u otra documentación requerida por el Programa para verificar la exactitud de la asistencia duplicada de la FEMA.

- **Nota relativa a la compra por parte del Solicitante de una Unidad de Vivienda Temporal Transportable de la FEMA (TTHU) o Unidad de Vivienda Temporal**

(THU) de la FEMA: El Programa también considerará asistencia duplicada cualquier descuento recibido de la FEMA por la compra de una TTHU o THU de la FEMA (como se define en [la Guía de Políticas y Programas de Asistencia Individual de la FEMA](#)). Consulte la [Sección 6.3.5.3 Compra y venta temporal de vehículos recreativos o casas prefabricadas](#) para obtener información adicional.

Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA): El Solicitante debe revelar los fondos aprobados y/o recibidos de la SBA y estos deben ser verificados por el Programa. El Programa verificará los importes de la asistencia a través de los datos proporcionados por la SBA, y si no se puede verificar utilizando los datos de la SBA, el Programa utilizará el importe de adjudicación proporcionado por el Solicitante. En la [Sección 6.3.2.6 Préstamos subvencionados](#) encontrará información adicional sobre el tratamiento que hace el programa de los préstamos subvencionados.

Programa de subvenciones para proteger su hogar o negocio en caso de incendio del Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios (DCBS): El Solicitante debe revelar los fondos y el Programa los debe verificar. Es probable que los fondos concedidos para cualquier mejora del sitio o estructural (incluidas las medidas de rehabilitación y mitigación) de la vivienda principal o la compra de una vivienda de Reemplazo se dupliquen con el programa HARP.

Programa de Incentivo para la reconstrucción energéticamente eficiente después de un incendio forestal del Departamento de Energía de Oregón (ODOE) : El Solicitante debe revelar los fondos y el Programa los debe verificar. Es probable que los fondos concedidos para cualquier mejora del sitio o estructural (incluidas las medidas de rehabilitación y mitigación) de la vivienda principal o la compra de una vivienda de Reemplazo se dupliquen con el programa HARP.

Programa de Reemplazo de Casas prefabricadas del OHCS: El Solicitante debe revelar los fondos para el Reemplazo de casas prefabricadas y el Programa los debe verificar. Esta asistencia es un préstamo subvencionado y condonable, y es probable que se duplique con el programa HARP. En la [Sección 6.3.2.6 Préstamos subvencionados](#) encontrará información adicional sobre el tratamiento que hace el programa de los préstamos subvencionados.

Fondos de la Cuenta de Recuperación y Resiliencia ante Incendios Forestales (WRRR) para Construcción y Reemplazo: Los fondos de la WRRR son los que recibe el Solicitante en el marco del Programa WRRR para destinarlos a refugio, ropa, servicios esenciales y Reemplazo de casas prefabricadas o reconstrucción de casas construidas en el sitio. Es probable que los fondos concedidos para cualquier mejora del sitio o estructural (incluidas las medidas de rehabilitación y mitigación) o la compra de una vivienda de reemplazo se dupliquen con el programa HARP.

Ingresos por la venta de la residencia principal: Si bien los ingresos no son técnicamente una duplicación de beneficios con el programa HARP, si un Solicitante vendió su Propiedad dañada (incluye vivienda, mejoras y terreno) y está participando en la compra o Reemplazo de una vivienda en un Sitio alternativo, entonces el Programa evaluará los ingresos netos de esa venta de la Propiedad dañada para determinar una cantidad razonable que el Solicitante debe aportar para la compra, construcción o el Reemplazo de su vivienda.

Otros: Entre los ejemplos se incluye la asistencia proporcionada para el Reemplazo o la Reconstrucción de la residencia principal procedente de acuerdos legales (seguros o con otras entidades como Pacific Power/Pacific Corp a través de demandas colectivas), organizaciones sin fines de lucro, Grupos de recuperación a largo plazo, Comités de necesidades insatisfechas y otras agencias gubernamentales.

6.3.2.2 Fuentes comunes de asistencia no duplicada

Fondo de Alivio para Viviendas Dañadas por Incendios Forestales del OHCS: Se pusieron a disposición fondos para ayudar a las familias con bajos ingresos afectadas en forma de pagos flexibles en efectivo. El programa se proporcionó con un propósito general, no específico, y por lo tanto no se considera que se duplique con el programa HARP.

Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP): El Solicitante debe revelar los fondos recibidos de seguros y el Programa los debe verificar. Los pagos del NFIP por pérdida de edificios se clasifican como asistencias para la reparación y se considerarán asistencias duplicadas. No es probable que haya ingresos del NFIP por el DR-4277.

Asistencia de realojamiento rápido o flexible de la Cuenta de Recuperación y Resiliencia ante Incendios Forestales (WRRRA): Los fondos de la WRRRA son los que recibe el solicitante en el marco del Programa WRRRA para destinarlos a asistencia flexible (como ropa o servicios esenciales) o asistencia temporal para el alquiler. No es probable que los fondos concedidos para la asistencia flexible o los pagos temporales de alquiler anteriores se dupliquen con la adjudicación del programa HARP.

6.3.2.3 Asistencia total

La asistencia total incluye toda la Asistencia disponible recibida por un Solicitante de recuperación, incluidas aquellas que no puedan considerarse duplicadas. Como mínimo, los esfuerzos del Programa para identificar la asistencia total incluirán pedir a los Solicitantes que rellenen un cuestionario que identifique la asistencia total recibida y una revisión de los conjuntos de datos más actuales de la FEMA, la SBA y el Estado para determinar si el Solicitante recibió asistencia de la FEMA, de la SBA o de un Estado

específico. El Programa también intentará trabajar directamente con los proveedores de seguros y otros financiadores para verificar los beneficios de los seguros y cualquier otra forma importante de asistencia (*por ejemplo*, otros programas estatales de asistencia en caso de desastre) generalmente disponibles para los Solicitantes. El Programa buscará métodos para verificar las fuentes de asistencia recibidas por el Solicitante, según corresponda, antes de la adjudicación de los fondos del programa CDBG-DR.

6.3.2.4 Asistencia disponible

La asistencia está disponible si el Solicitante la ha recibido y tiene control legal sobre ella. La asistencia disponible incluye la asistencia razonablemente prevista que se ha adjudicado y aceptado pero que aún no se ha recibido. Se espera que los Solicitantes de asistencia del programa CDBG-DR busquen seguros u otras ayudas a las que tengan derecho legal en virtud de las pólizas y contratos existentes, y que se comporten de forma razonable a la hora de negociar los pagos a los que podrían tener derecho.

6.3.2.5 Préstamos privados, activos personales y otros recursos no duplicados

Un **préstamo privado** es un préstamo que no es proporcionado ni garantizado por una entidad gubernamental, y que requiere que el Solicitante del programa CDBG-DR (el prestatario) reembolse el importe total del préstamo (capital e intereses) en virtud de las condiciones típicas de los préstamos comerciales; es decir, el préstamo no es condonable ni se proporciona a un tipo de interés inferior al del mercado. Para los cálculos de duplicación de beneficios, los préstamos privados no son asistencia y no se tienen en cuenta en el cálculo de la Asistencia total, independientemente de que el prestatario sea una persona o una entidad.

La asistencia total no incluye activos personales como dinero en una cuenta corriente o de ahorros (excluyendo los ingresos del seguro o la asistencia por desastres depositados en la cuenta del solicitante); cuentas de jubilación; regalos privados de familiares o amigos; tarjetas de crédito y líneas de crédito; donaciones en especie (aunque estas contribuciones no monetarias conocidas por el beneficiario reducen la necesidad total); y préstamos privados.

6.3.2.6 Préstamos subvencionados

Por el contrario, los **préstamos subvencionados** para el mismo fin se incluyen en el cálculo de la duplicación de beneficios a menos que se aplique una excepción. El HUD define los préstamos subvencionados como préstamos que no son préstamos privados (por ejemplo, un préstamo condonable o un préstamo con un interés inferior al tipo de mercado es un préstamo subvencionado). La SBA, el USDA y otras agencias federales o

estatales proporcionan préstamos subvencionados para la recuperación tras un desastre. También puede haber préstamos subvencionados de otras fuentes. Los préstamos subvencionados son ayudas que deben incluirse en el análisis de duplicación de beneficios.

Los préstamos subvencionados no se contabilizan como duplicación de beneficios cuando dichos préstamos son rechazados o cancelados por el Solicitante o el prestamista. El importe de un préstamo subvencionado que se rechace o cancele se excluirá del cálculo de la duplicación de beneficios. Para excluir los importes de préstamos rechazados o cancelados del cálculo de la duplicación de beneficios, el Programa documentará que todo o parte del préstamo subvencionado ha sido cancelado o rechazado.

Préstamos de la SBA rechazados: Los importes de préstamos rechazados son importes de préstamos que fueron aprobados u ofrecidos por un prestamista en respuesta a una solicitud de préstamo, pero que fueron rechazados por el Solicitante, lo que significa que el Solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir los fondos del préstamo.

El Programa no tratará los préstamos subvencionados rechazados, lo que incluye los préstamos de la SBA rechazados, como una duplicación de beneficios (pero no se le prohíbe considerar los préstamos subvencionados rechazados por otras razones, como la suscripción).

El Programa solo está obligado a documentar los préstamos rechazados si la información que tiene el Programa (*por ejemplo*, los datos que el Programa recibe de la FEMA, la SBA u otras fuentes) indica que el Solicitante recibió una oferta de asistencia en forma de préstamo subvencionado y el Programa no puede determinar a partir de esa información disponible que el Solicitante rechazó el préstamo. Si el Programa sabe que el Solicitante recibió una oferta de préstamo subvencionado y no puede determinar, a partir de los datos disponibles, que el Solicitante rechazó el préstamo, el Programa obtendrá una certificación por escrito del Solicitante en la que este declare que no aceptó el préstamo subvencionado mediante la firma de los documentos del préstamo y no recibió el préstamo.

Préstamos cancelados: Los préstamos cancelados son préstamos (o partes de préstamos) que se aceptaron inicialmente, pero la totalidad o una parte del importe del préstamo no se desembolsó y ya no está a disposición del Solicitante. El importe del préstamo cancelado es el importe que ya no está disponible. La cancelación del préstamo puede deberse a la falta de pago por parte del prestatario, al acuerdo de ambas partes para cancelar la parte no desembolsada del préstamo o a la expiración del plazo para el que el préstamo estaba disponible para su desembolso. Se exige la siguiente documentación para demostrar que toda parte no desembolsada de un préstamo subvencionado aceptado fue cancelada y ya no está disponible:

- Un comunicado por escrito del prestamista confirmando que el préstamo ha sido cancelado y que los montos no desembolsados ya no están disponibles para el Solicitante; o
- Un acuerdo legalmente vinculante entre el Programa y el Solicitante que indica que el periodo de disponibilidad del préstamo ha pasado, y el Solicitante se compromete a no emprender acciones para restablecer el préstamo o retirar importes adicionales no desembolsados del préstamo. En el caso de los préstamos de la SBA cancelados, el Programa notificará a la SBA que el Solicitante ha acordado no emprender ninguna acción para restablecer el préstamo cancelado ni retirar ningún importe adicional no desembolsado del préstamo.

Sin la documentación anterior, cualquier parte aprobada pero no desembolsada de un préstamo subvencionado se incluirá en el cálculo del importe total de la asistencia, a menos que se aplique otra excepción.

6.3.3 Excluir importes no duplicados

Una vez que el Programa haya determinado la necesidad total y la asistencia total, determinará qué fuentes debe excluir como no duplicadas para el cálculo de la duplicación de beneficios. El Programa excluirá los importes que:

- No se consideren asistencia duplicada o disponible; o
- Se proporcionen para un propósito diferente; o
- Se proporcionen para el mismo fin (actividad elegible), pero utilizados para un fin diferente y permisible.

Una vez excluidos estos importes, el saldo restante es la duplicación de beneficios del Solicitante.

6.3.3.1 No se consideren asistencia duplicada o disponible.

Como se ha descrito anteriormente, esto incluye préstamos privados, activos personales y otras fuentes no duplicadas; ayudas que no están legalmente disponibles para el Solicitante; y préstamos subvencionados rechazados o cancelados.

6.3.3.2 Fondos para un propósito diferente

El Programa excluirá cualquier asistencia de la asistencia total que haya sido A) proporcionada para un propósito diferente al de las actividades elegibles del programa CDBG-DR o para un propósito general, no específico (por ejemplo, "asistencia/recuperación en caso de desastre") y B) no se haya utilizado para el propósito del Programa.

6.3.3.3 Fondos para el mismo fin, diferente uso permisible

La asistencia proporcionada para el mismo fin que el del programa CDBG-DR debe excluirse al calcular el importe de la duplicación de beneficios si el Solicitante puede documentar que el uso específico real de la asistencia fue un uso permisible de dicha asistencia para un fin diferente al de la ayuda del Programa.

6.3.4 Informe sobre el trabajo realizado en el lugar y cálculo de la duplicación de beneficios restante

Los Informes sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP) incluyen aquellas actividades de Rehabilitación, Reemplazo y/o Reconstrucción previas a la solicitud del Programa. El Informe sobre el trabajo realizado en el lugar establece el valor del trabajo completado antes de que un Solicitante solicitara el Programa. Si el Solicitante recibió alguna asistencia duplicada, la duplicación de beneficios se aplica primero al valor del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar, reduciendo así la cantidad de duplicación de beneficios que el Solicitante debe aportar para el trabajo restante del proyecto. Esto es permisible porque demuestra que la duplicación de beneficios del Solicitante se utilizó para un uso diferente y permisible. Consulte la siguiente sección para ver ejemplos de cálculos.

El Solicitante debe proporcionar una declaración firmada y autocertificada que documente toda la mano de obra y/o las reparaciones realizadas en la Propiedad dañada y/o las actividades de Reemplazo de la vivienda tras el desastre. Un inspector del Programa debe ser capaz de determinar con una seguridad razonable que el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar se completó después de la fecha del desastre. Los detalles deben documentarse mediante fotografías u otros medios no invasivos. El inspector no desmontará ningún componente para verificar un componente subyacente, sino que utilizará su juicio razonable para determinar la exactitud y el alcance de la afirmación del Solicitante. Por ejemplo, un Solicitante puede afirmar que el sistema eléctrico ha sido reemplazado en su totalidad, pero los paneles de yeso ya han sido instalados en el momento de la inspección del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar, lo que impide al evaluador adquirir la documentación fotográfica adecuada del cableado. En este caso, el evaluador de daños puede suponer razonablemente que el trabajo se realizó evaluando los componentes visibles junto con cualquier permiso expedido o inspección realizada por el organismo regulador.

En el momento de la evaluación de los daños, el evaluador de daños:

- Revisará la declaración del Solicitante relativa al Informe sobre el trabajo realizado en el lugar.
- Verificará que se ha realizado el trabajo declarado y en qué medida se realizó.

- Creará un Informe sobre el trabajo realizado en el lugar dentro de la plataforma de estimación.

El Informe sobre el trabajo realizado en el lugar solo incluirá los elementos elegibles del Programa o los exigidos por el organismo regulador local. Por ejemplo, si la estructura tenía originalmente una bañera de hidromasaje o jacuzzi, el Programa solo daría crédito para una bañera típica sin hidromasaje según la lista de precios del software de estimación. El costo del artículo se identificará dentro de la plataforma de estimación utilizando las tasas impositivas adecuadas y la lista de precios de estimación de la región. Si existe una discrepancia entre las facturas y recibos proporcionados y el importe estimado por el Programa, se aplicará el menor de los dos. Solo se incluirán los costos de materiales en el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar si el solicitante no puede presentar facturas y/o recibos que demuestren que el trabajo ha sido realizado por un contratista o un tercero elegible. Estas pruebas pueden incluir facturas, contratos, acuerdos de compra y alcances de trabajo creados por el contratista, así como las pruebas de pago asociadas.

6.3.4.1 Limitaciones adicionales del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP)

Las siguientes son algunas de las limitaciones del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar:

- Los materiales adquiridos pero aún no instalados no son elegibles para su consideración. Estos materiales no constituyen un elemento instalado y/o permanente de la vivienda. A modo de ejemplo, los paneles de yeso adquiridos por el solicitante que estén almacenados en el lugar a la espera de su instalación no podrán incluirse a menos y hasta que estén fijados permanentemente a la pared.
- Las actividades realizadas en artículos o componentes no elegibles en virtud del Programa no se incluirán en el presupuesto.
- No se concederán créditos por el costo adicional de actividades que puedan considerarse una "remodelación", a menos que dichos cambios sean consecuencia de requisitos jurisdiccionales o reglamentarios. Por ejemplo, no se incluiría el costo asociado a que un Solicitante añadiera voluntariamente una ventana a la sala de estar. Sin embargo, una ventana de salida que se agregue a un dormitorio como parte de un requisito jurisdiccional puede ser elegible.
- Es posible que ciertas adiciones o alteraciones en la distribución o el plano de la vivienda no puedan incluirse en la estimación, ya que, por lo general, esta actividad no contribuye a restaurar la vivienda a su estado habitable anterior al desastre.
- Si el trabajo se realizó debido a requisitos jurisdiccionales o reglamentarios pero se desvía de lo que razonablemente se consideraría Rehabilitación debido al desastre,

el Solicitante deberá aportar documentación que justifique la necesidad del trabajo. Los Solicitantes pueden satisfacer este requisito al presentar una carta de la jurisdicción reguladora, una referencia a un código u ordenanza que una persona razonablemente aceptaría que es un requisito específicamente aplicable a la residencia dañada en cuestión, o cualquier otra forma oficial de documentación.

6.3.4.2 Identificar la duplicación de beneficios restante

El Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP) se utiliza para determinar la duplicación de beneficios restante del solicitante mediante la siguiente fórmula:

Duplicación de beneficios restante = Duplicación de beneficios - Informe sobre el trabajo realizado en el lugar

Ejemplo 1: El Solicitante recibió asistencia para reparaciones de la FEMA por \$10,000 y el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar dio como resultado una inversión de \$0 en actividades relacionadas con la reparación de la vivienda o propiedad. La duplicación de beneficios restante es de \$10,000.

DOB	\$10,000
Valor del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar	\$0
Duplicación de beneficios restante para contribuir al proyecto restante	\$10,000

Ejemplo 2: El Solicitante recibió una liquidación del seguro privado por \$20,000 para reparaciones en la vivienda y el Programa estimó \$15,000 a través del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar. La duplicación de beneficios restante es de \$5,000.

DOB	\$20,000
Valor del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar	\$15,000
Duplicación de beneficios restante para contribuir al proyecto restante	\$5,000

Ejemplo 3: El solicitante recibió asistencia de la FEMA por \$10,000 para el Reemplazo de su casa prefabricada y el Programa tasó en \$15,000 las obras que era necesario terminar antes de sustituir la vivienda, lo que la FEMA permitió. La duplicación de beneficios restante es de \$0.

DOB	\$10,000
Valor del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar	\$15,000
Duplicación de beneficios restante para contribuir al proyecto restante	\$0

6.3.5 Acordar contribuir o conciliar la Duplicación de beneficios restante

6.3.5.1 Depósito en garantía y responsabilidad del propietario

Por lo general, se espera que los participantes del programa con duplicación de beneficios restante contribuyan la duplicación de beneficios restante y cualquier fondo adicional para mejoras o costos no elegibles (denominados colectivamente “**responsabilidad del propietario**”) para la Reparación, Reconstrucción o el Reemplazo de su vivienda antes de que los fondos del programa HARP entren en el proyecto. La asistencia del programa CDBG-DR tiene como objetivo ser la asistencia de último recurso, y esta secuenciación se ha establecido para ayudar a garantizar que los propietarios de viviendas completen sus proyectos con toda la asistencia disponible y para minimizar el riesgo de que el Programa tenga que recuperar los fondos del Programa de los participantes. El Programa trabajará con los Solicitantes antes de la aprobación de la adjudicación para garantizar que todas las fuentes de financiación estén comprometidas y disponibles para completar el proyecto. Es posible que se necesite realizar excepciones a esta secuenciación de la financiación y estas se aprobarán caso por caso, a través del Panel de excepciones.

Para la Vía de vivienda de ReOregon, se requiere que los Solicitantes con Responsabilidad del propietario depositen sus fondos de Responsabilidad del propietario en una cuenta de depósito en garantía de ReOregon en el momento de la ejecución de la subvención.

Los solicitantes que tengan dificultades para contribuir con la asistencia duplicada a su proyecto elegible pueden solicitar acceder a una de las siguientes opciones, en función de sus circunstancias. Un Solicitante debe poder completar su reconstrucción o reemplazo para poder participar en una de estas opciones de conciliación de duplicación de beneficios.

6.3.5.2 Tamaño reducido de la vivienda

El programa determinará para qué tipo de proyecto o vivienda reúne los requisitos un Solicitante elegible según los costos permitidos, las normas y las adjudicaciones máximas del Programa. Los Solicitantes que reúnan los requisitos para ciertas ayudas o tamaños de

vivienda podrán solicitar al Programa que reduzca la adjudicación de su vivienda reconstruida o de reemplazo con el fin de lograr reducciones de costos que puedan aplicarse contra la duplicación de beneficios del Solicitante. *Este cambio no permite el reembolso al Solicitante de la diferencia acreditada.* El tamaño reducido de la vivienda debe seguir siendo satisfactorio para albergar al Solicitante, según [los requisitos de ocupación del HUD](#).

En el caso de las Reconstrucciones, los Solicitantes podrán reducir los pies cuadrados de la vivienda reconstruida. En estos casos, el importe de la reducción de la duplicación de beneficios equivale al tope de dólares por pie cuadrado multiplicado por la diferencia de pies cuadrados entre el plano de la vivienda reconstruida aprobado y el plano que mejor se ajuste a los pies cuadrados preexistentes del Solicitante y a la composición de su hogar (número de camas y baños).

Para el Reemplazo de casas prefabricadas, el importe de la reducción de duplicación de beneficios es equivalente a la adjudicación máxima para el tipo de unidad para el que el Solicitante es elegible, menos el precio real de la selección del modelo final.

6.3.5.3 Compra y venta temporal de vehículos recreativos o casas prefabricadas

Esto se aplica a los Solicitantes que cumplan los siguientes criterios:

- Tener un importe de duplicación de beneficios, y
- Ser propietario de un vehículo recreativo o de una casa prefabricada adquirida con la asistencia para Rehabilitación o Reconstrucción de una fuente duplicada, incluido cualquier descuento en la compra de una Unidad de Vivienda Temporal (THU) o Unidad de Vivienda Temporal Transportable (TTHU) proporcionado por la FEMA.

Los Solicitantes pueden haber utilizado la asistencia para Rehabilitación o Reconstrucción recibida de fuentes duplicadas para la adquisición de vehículos recreativos o casas prefabricadas que el Programa haya determinado que son viviendas temporales o viviendas que el Programa haya determinado que no son adecuadas para una vivienda a largo plazo. En tales casos, el Programa revisará los expedientes para determinar los fines permisibles en virtud de la asistencia duplicada. Si se permite, el Solicitante deberá aportar a la duplicación de beneficios con el menor de los siguientes importes:

- El producto neto de la venta de los vehículos recreativos o de las casas prefabricadas u otros bienes adquiridos con fondos duplicados que hayan estado sirviendo de alojamiento temporal, o
- El importe de duplicación de beneficios.

Si aporta el producto neto de la venta, el Solicitante deberá firmar una Declaración jurada de transacción de plena competencia (*arm's length*) en la que conste que todas las personas implicadas no tienen relación entre sí. Este documento garantiza que todos actúan en el mejor interés para completar la transacción a un precio justo.

Para minimizar el desplazamiento, si el Solicitante está viviendo en el vehículo recreativo o en la vivienda en el momento de la solicitud, el Solicitante podrá seguir viviendo allí hasta la finalización del proyecto. Si el Solicitante no puede aportar el importe de su duplicación de beneficios en el momento de la ejecución de la subvención, entonces el Solicitante deberá remitir al Programa el producto de la venta de la casa prefabricada temporal o del vehículo recreativo en el plazo de un mes tras mudarse al proyecto terminado. Si no remite los fondos según las instrucciones del Programa, se remitirá al Participante del programa a la recuperación de los fondos del Programa.

6.3.5.4 Pago forzoso de hipotecas:

El pago forzoso de una Hipoteca se produce cuando a los propietarios de viviendas con un saldo hipotecario pendiente se les exige, en virtud de las condiciones de su contrato de préstamo, que devuelvan el saldo del préstamo hipotecario antes de utilizar la asistencia para rehabilitar o reconstruir sus viviendas.

Los fondos del programa CDBG-DR no se deben utilizar para el pago forzoso de una hipoteca.

Sin embargo, en el caso de que el Solicitante pueda proporcionar documentación que demuestre que la compañía hipotecaria le exigió que pagara el saldo de la Hipoteca, ya sea a través de una carta o una cláusula de aceleración u otra documentación similar del prestamista que especifique que el Solicitante no tenía control sobre la decisión de que el producto del seguro se utilizara para el pago del saldo pendiente de la hipoteca, el Programa podrá considerar compensar parte de la duplicación de beneficios del seguro. A la hora de tomar la decisión de compensar una duplicación de beneficios del seguro debido al pago forzoso documentado de una hipoteca, el Programa tendrá en cuenta los siguientes tipos de circunstancias:

- El importe del pago en relación con los costos restantes necesarios para rehabilitar o sustituir la vivienda.
- La capacidad del Solicitante para obtener una Hipoteca de reemplazo sostenible una vez finalizado el proyecto.

6.3.5.5 Fraude de contratistas

Se podrá tener en cuenta para una reducción por duplicación de beneficios a los Solicitantes que hayan presentado una denuncia civil o judicial por fraude de un contratista cuando exista documentación de respaldo. No se tendrán en cuenta las quejas por fraude del contratista debidas a un “trabajo de mala calidad” o a que el trabajo contratado no cumpla las expectativas del propietario. Los Solicitantes deben proporcionar pruebas de los pagos efectuados al contratista/constructor que demuestren el intento de utilizar correctamente la asistencia recibida.

Además, los Solicitantes deben aportar pruebas de que el proyecto no se ha completado (fotografías que muestren el estado actual de la vivienda; estimación del costo de completar la reconstrucción, rehabilitación o el reemplazo por parte de un nuevo contratista, etc.). Los Solicitantes también deben aportar pruebas de que han presentado una denuncia ante las autoridades competentes o iniciado acciones legales contra el contratista/constructor acusado de prácticas fraudulentas. Los fondos recibidos del contratista o de los agentes del contratista como resultado de la reclamación se consideran una duplicación y están sujetos a los términos de la [Sección 6.3.7 Acuerdo de Reembolso](#).

Los Solicitantes deberán tener copias de los siguientes documentos cuando presenten una solicitud al Programa:

- Obligatorio - Contrato/Orden de trabajo/Factura firmada
 - (i) El documento debe esbozar el alcance del trabajo y los costos asociados.
- Obligatorio - Prueba de pago
- Obligatorio - Queja(s) formal(es) presentada(s)
 - (i) Por ejemplo, Informe policial, Denuncia presentada al Fiscal General o Denuncia presentada a la Junta de Licencias de Oregón
- Demanda civil o penal
 - (i) Por ejemplo, Juzgado de Reclamaciones de Menor Cuantía, presentación de demandas judiciales

6.3.5.6 Otras circunstancias atenuantes

El personal de ReOregon podrá revisar casos adicionales, caso por caso, a través del Panel de excepciones si el Solicitante nunca estuvo en control o posesión de los fondos.

6.3.5.7 Supervisar el cumplimiento y reevaluar la duplicación de beneficios cuando sea necesario

El Programa reevaluará las necesidades insatisfechas, cuando sea necesario. Los Solicitantes deberán notificar al Programa si reciben o se les adjudica asistencia adicional antes de ejecutar su acuerdo de subvención, y es posible que se ajuste su adjudicación. Además, el Programa podrá reevaluar el valor de la necesidad del Solicitante, lo que dará lugar a un aumento potencial de la adjudicación (sujeto a los topes máximos de adjudicación). Los siguientes son algunos ejemplos:

- Un desastre posterior que cause más daños a una vivienda o negocio parcialmente rehabilitado
- Un aumento del costo de los materiales de construcción
- Vandalismo
- Fraude de contratistas
- Pago forzoso de hipotecas
- Robo de materiales

6.3.6 Calcular la adjudicación

Las adjudicaciones se calculan mediante la siguiente fórmula:

- Necesidad total elegible (definida por las evaluaciones de daños del Programa, las evaluaciones de trabajos realizados en el lugar y/o la casa prefabricada de reemplazo permitida, según corresponda).
- Menos la contribución de la duplicación de beneficios restante o la conciliación de la duplicación de beneficios restante.
- Equivale a la adjudicación final (sujeto a los topes máximos de adjudicación)

Consulte la [Sección 6.6 Determinación preliminar de la subvención y modelo de cálculo de la subvención](#) para obtener más detalles y ejemplos sobre cómo se calculan las adjudicaciones finales.

6.3.7 Acuerdo de reembolso

Como exige la Ley Stafford, el Programa se asegurará de que los Solicitantes se comprometan a reembolsar toda la asistencia duplicada al HUD o a la agencia correspondiente que proporcione asistencia federal a través del Programa o de sus Subreceptores. Para abordar cualquier duplicación de beneficios potencial, el Programa exigirá a cada Solicitante que celebre un acuerdo con el Programa para

reembolsar cualquier asistencia recibida posteriormente para el mismo fin para el que se proporcionaron los fondos del programa CDBG-DR. Este acuerdo tendrá la forma de un **Acuerdo de subrogación** o documento similar y deberá ser firmado por cada Solicitante antes de que el Programa desembolse cualquier asistencia del programa CDBG-DR al Solicitante.

6.3.7.1 Cobro de una duplicación

Si se descubre una duplicación de beneficios potencial después de que se haya proporcionado la asistencia del programa CDBG-DR, el Programa reevaluará la necesidad del Solicitante en ese momento. Si no se demuestra una necesidad adicional, los fondos del programa CDBG-DR se recuperarán en la medida en que excedan la necesidad restante y dupliquen otras asistencias recibidas por el Solicitante para el mismo fin.

De acuerdo con la Ley Stafford, una agencia federal que proporcione asistencia duplicada debe cobrar dicha asistencia. En el caso de las subvenciones de CDBG-DR, el Programa debe recaudar y recaudará la asistencia duplicada que proporcione.

6.4 Inspecciones y revisiones ambientales

Se llevarán a cabo inspecciones de evaluación en los lugares que se determinen elegibles de forma preliminar para verificar los daños sufridos como consecuencia del desastre; cuantificar el valor del trabajo realizado y/o restante; e identificar cualquier problema medioambiental. Estas inspecciones son la Inspección de verificación de daños (DV), la Inspección del alcance del trabajo (SW) y la Revisión ambiental aplicable. La inspección de verificación de daños puede realizarse como una revisión documental de la información y documentación proporcionada por el Solicitante o puede realizarse en el lugar junto con la Inspección de alcance del trabajo. El Solicitante rellenará el documento de Derecho a ingresar que permite al Programa y a sus representantes entrar a la vivienda para fines relacionados con el Programa; consulte la [Sección 6.1.11 Derecho a ingresar](#). La Revisión ambiental se llevará a cabo en caso de que se determine que el sitio es elegible. El proyecto también puede estar sujeto a una Inspección de pintura a base de plomo (LBP) y/o a una Inspección de materiales con asbesto (ACM).

6.4.1 Umbral mínimo de reparación para la elegibilidad

Los Participantes deben tener un mínimo de \$3,000 en reparaciones restantes para ser elegibles para recibir asistencia del programa. Este importe mínimo de reparación se determina durante la inspección del alcance del trabajo y es el total acumulado de todos los elementos de reparación elegibles identificados por el evaluador de daños en el

momento de la inspección. Este importe mínimo no incluye los elementos que no contribuyen a la habitabilidad de la vivienda, véanse las normas de calidad de la vivienda (HQS). Tampoco incluye los elementos y sus importes que superen el importe del programa correspondiente en la lista de precios aprobada, véase la [Sección 6.4.3.5 Fuentes de datos de las estimaciones](#). Las mejoras adicionales, como la mitigación, la resiliencia y las mejoras de protección contra incendios no se incluyen en el cálculo a la hora de determinar si las reparaciones restantes alcanzan el umbral mínimo de reparación.

Por ejemplo, una vivienda que solo necesite la instalación de un grifo y pintura, y cuyo importe total de reparación sea de \$1,500, no alcanza el umbral mínimo de reparación necesario para avanzar.

El Programa podrá revisar este umbral periódicamente y, como resultado de la revisión, podrá modificarlo o eliminarlo. Además, el Programa puede optar por hacer excepciones específicas a esta política en determinadas circunstancias.

6.4.2 Inspección de verificación de daños (DV)

La inspección de verificación de daños es una revisión realizada por el Programa que determinará la elegibilidad de los daños sufridos. El informe generado detallará si los daños identificados fueron o no consecuencia de un evento elegible. El informe también documentará las condiciones actuales del sitio, ya que pueden influir en el alcance final de los trabajos. Los siguientes son algunos de estos elementos:

- Escombros y residuos
- Estructuras y/o edificios anexos
- Preocupaciones medioambientales
- Cualquier otro elemento que pueda afectar al alcance del trabajo y a su propósito

Se realizará una revisión documental si la información proporcionada al Programa es suficiente para tomar una determinación. Esta información puede ser facilitada por el Solicitante o cualquier otro proveedor que el Programa considere confiable y preciso.

6.4.3 Inspección del alcance del trabajo (SW)

El evaluador de daños elaborará las siguientes estimaciones mediante inspecciones en el lugar del alcance de los trabajos:

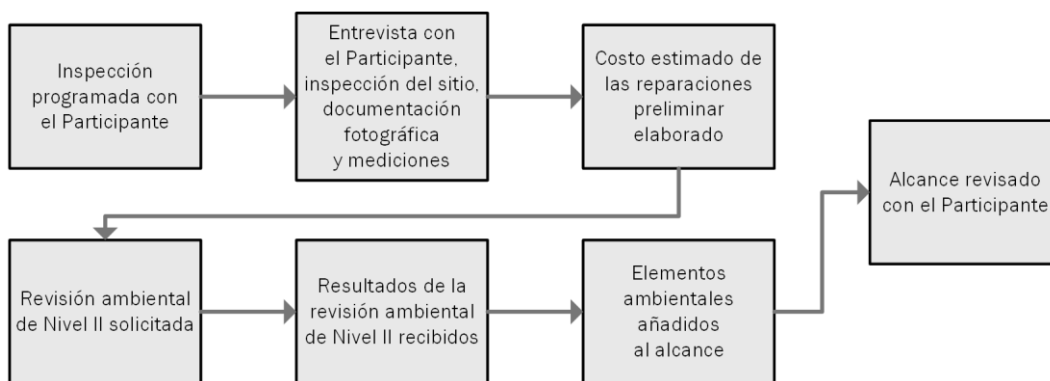
- Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP): verifica los daños relacionados con el desastre y calcula el importe de los trabajos realizados previamente en la vivienda.

- Costo estimado de las reparaciones (ECR): el importe del trabajo necesario para adecuar la vivienda a los estándares del Programa. Esto puede incluir elementos de normas de calidad de la vivienda, trabajo en el sitio o cualquier otro trabajo necesario y/o elegible.

La Inspección de verificación de daños y la Inspección del alcance del trabajo pueden tener lugar al mismo tiempo.

Todas las mejoras de la propiedad identificadas en el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar y en el Costo estimado de las reparaciones deben vincularse a los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562), abordar las infracciones de los códigos, incluir los requisitos energéticos de edificios ecológicos, eliminar los problemas relacionados con las normas de calidad de las viviendas, cumplir las normas del Programa y promover la mitigación/resiliencia. Es importante señalar que los evaluadores de daños no evalúan los daños estructurales de una casa. El Programa dispondrá que un ingeniero estructural con licencia evalúe cualquier indicio de daño estructural observado o sospechado por el Solicitante o el evaluador de daños. Las inspecciones de verificación de daños se realizan de acuerdo con las condiciones contractuales del proveedor de inspecciones y con los procedimientos del Programa.

La inspección del Alcance del trabajo también recoge información sobre el trabajo restante necesario generando un Costo estimado de las reparaciones por partidas, que incluye la justificación fotográfica y del inspector de la necesidad de cada elemento de construcción aprobado. Cuando no se disponga de una justificación fotográfica, se podrán utilizar las notas del inspector como justificación. Estos procedimientos están sujetos a actualizaciones y cambios en función de las modificaciones y aclaraciones de las políticas.



6.4.3.1 Programación de la evaluación de daños previa a la adjudicación

Los Solicitantes tienen la responsabilidad de participar activamente en el proceso de inspección y de facilitar el acceso a su propiedad para la evaluación de daños, las pruebas de pintura a base de plomo, las inspecciones de la jurisdicción y las inspecciones del

progreso de la construcción. El Programa hará todo lo posible por mantenerse en contacto con cada solicitante para programar o reprogramar las inspecciones requeridas. Si los Solicitantes muestran un patrón demostrable de falta de compromiso, el Programa iniciará el siguiente proceso:

- Tres llamadas telefónicas en un plazo de 7 días, cuando no se consiga la comunicación directa con el Solicitante o su contacto alternativo en el expediente.
- Notificación por correo electrónico de los intentos de llamada telefónica y solicitud al Solicitante de que se ponga en contacto con el Programa para programar o reprogramar una inspección.
- Una vez completados los puntos 1 y 2 anteriores, se enviará una carta de notificación final a través del Servicio Postal de EE. UU. en la que se avisará al solicitante de que dispone de un último plazo de 15 días para programar la inspección con el Programa.

Si después de estos intentos de comunicación, un Solicitante sigue sin programar la inspección requerida en un plazo de 15 días a partir de la carta de notificación final, se colocará al Solicitante en estado inactivo. Se notificará al Solicitante por correo electrónico y por el Servicio Postal de EE. UU. de que su proyecto ya no se encuentra en estado activo. Si el Solicitante no se pone en contacto con el Programa en un plazo de 30 días a partir de la notificación del estado inactivo, se tramitará el cierre definitivo del proyecto, que puede incluir la recuperación de los fondos de subvención desembolsados anteriormente.

6.4.3.2 Evaluaciones de daños verificables

Para ser elegible, debe demostrarse que los daños sufridos por la estructura fueron consecuencia directa de los incendios/incendios forestales del Día del Trabajo de 2020 y de los vientos en línea recta (DR-4562). Una Propiedad dañada se considerará directamente impactada por el desastre solo si los daños fueron consecuencia de los desastres del 7 de septiembre de 2020, hasta la fecha de contención principal del 3 de noviembre de 2020. El Solicitante deberá certificar la conexión entre los incendios forestales y los vientos en línea recta y los daños mostrados en la Evaluación de daños en el momento de la ejecución del Acuerdo de subvención. Si el inspector de daños no puede o no quiere llegar a la conclusión de que uno o varios componentes dañados de la Propiedad dañada fueron causados directamente por los Incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562), el Solicitante podrá presentar más pruebas de los daños de conformidad con la [Sección 4.2.2 Daños a la propiedad](#).

6.4.3.3 Vivienda insegura

Si se considera que una vivienda no es segura para ingresar en ella en base a la información proporcionada por el Solicitante, los funcionarios locales o la inspección visual realizada por el evaluador de daños, el evaluador de daños no entrará a la vivienda. El evaluador de daños solo debe entrar en las zonas que se consideren seguras. Si la vivienda, en parte o en su totalidad, es insegura, el evaluador de daños debe documentar mediante notas y fotografías con el mayor detalle posible la razón por la que la estructura o partes de la estructura son inseguras. Las estimaciones de Reconstrucción o Reemplazo son el único tipo de estimación que se realiza cuando una casa no es segura para entrar o ha sido demolida o parcialmente demolida.

El Solicitante es responsable de garantizar que ninguna situación que esté bajo su control impida el ingreso de visitantes de la propiedad. Por ejemplo, los perros agresivos pueden impedir que el evaluador realice la evaluación y obligar a reprogramar la visita, lo que repercutiría en el calendario del proyecto.

6.4.3.3.1 Condiciones inseguras

Las condiciones inseguras incluyen, pero no se limitan a:

- Estructuras cuyos muros de carga, columnas u otros componentes de soporte se han visto comprometidos;
- Estructuras que tienen fuertes olores o vapores industriales o químicos; o
- Estructuras que hayan sido marcadas por el municipio local o la autoridad de bomberos como inseguras para entrar.

Las condiciones del sitio serán documentadas por el evaluador de daños del Programa, para respaldar las condiciones inseguras.

6.4.3.3.2 Estructuras demolidas

Si una estructura ha sido demolida o parcialmente demolida, una estimación de Reconstrucción o Reemplazo es el único enfoque elegible.

6.4.3.3.3 Vivienda no apta para Rehabilitación

Se determina que la Rehabilitación de una vivienda no es adecuada cuando los elementos estructurales están comprometidos y la Rehabilitación necesaria no puede devolver la estructura a su estado anterior al desastre sin superar el importe especificado en la [Sección 6.4.3.8.3 Costo estimado de la Reconstrucción](#).

6.4.3.4 Fotografías de la evaluación de daños

Deben incluirse fotografías en las evaluaciones. Las habitaciones con artículos que entran en el alcance deben tener fotografías. Las fotografías no deben incluir personas. Las fotografías tomadas en la inspección inicial de la propiedad del Solicitante incluirán los siguientes elementos:

- Elevación frontal
- Todas las demás elevaciones exteriores
- Fotografías del interior de todas las áreas accesibles
- Fotografías de interiores/exteriores de los daños de la vivienda
- Fotografías de interiores/exteriores de violaciones de las Normas de calidad de la vivienda
- Patio trasero y patios laterales
- Proximidad de las viviendas a cualquier edificio anexo cercano a la vivienda
- Problemas ambientales visibles
- Salas y unidades mecánicas (incluidos los números de serie y modelo)
- Espacios del ático, si se puede acceder a ellos
- Entresuelo, si se puede acceder a él
- Todas las fotografías deben llevar un sello con la fecha o indicar claramente en el comentario de la imagen cuándo fue tomada.

6.4.3.5 Fuentes de datos de las estimaciones

Los precios de los materiales de construcción y la mano de obra varían, a menudo de manera significativa, entre los proveedores y contratistas de construcción de viviendas, tanto a nivel regional como dentro de la misma ciudad. Para asegurar la coherencia y ecuanimidad en todos los condados afectados, el Programa ha seleccionado el Servicio de datos de precios de Xactware y el Software de estimación de costos Xactimate. El Servicio de datos de precios de Xactware informa y valida la información de costos en función de precios y transacciones reales (por ejemplo, licitaciones completadas) que se han producido recientemente en una zona afectada.

6.4.3.5.1 Selección de listas de precios

Las estimaciones realizadas por los evaluadores de daños utilizan los datos de precios de Xactimate a febrero de 2024. Se aplicarán los precios regionales de la región de Oregón, y se incluirá el impuesto estatal y local sobre las ventas basado en las tasas de impuestos de la jurisdicción local. Los datos de precios pueden revisarse o actualizarse

periódicamente para garantizar que los proyectos puedan completarse en las condiciones actuales del mercado.

6.4.3.5.2 Datos alternativos de las estimaciones

En algunos casos, es posible que la fuente de precios preferida de las estimaciones no tenga datos relevantes para el artículo o los artículos necesarios para elaborar el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar y el Costo estimado de las reparaciones. El Programa puede utilizar datos y/o sistemas de estimación alternativos para identificar una base de costos razonable para el artículo en cuestión. Los siguientes son algunos ejemplos de datos alternativos:

- RS Means
- National Building Cost Estimator
- National Construction Estimator
- National Building Cost Manual
- Ofertas competitivas
- Otro software estándar de estimación del sector

6.4.3.6 Elementos inelegibles

A menos que el municipio local, la asociación de propietarios o similares exijan lo contrario, los siguientes elementos no se incluirán en el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar y en el Costo estimado de las reparaciones:

- Rehabilitación o Reemplazo de estructuras independientes como cochera abiertas, cobertizos, garajes, piscinas, terrazas o vallas (las reparaciones de garajes independientes o la Demolición solo se incluirán cuando lo exijan los códigos locales), a menos que lo exija el parque de casas prefabricadas o la asociación de propietarios. Las excepciones se revisarán para comprobar si los costos son razonables.
- Cualquier trabajo o material que supere la calidad por defecto definida por el software de estimación de costos utilizado.

6.4.3.7 Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP)

Los informes sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP) son tasaciones componente por componente de los trabajos de Rehabilitación, Reemplazo y/o Reconstrucción realizados en el momento de la evaluación utilizando las herramientas y el software de tasación Xactimate. El trabajo realizado solo se evalúa en las zonas que se encuentran en el **Área común bajo techo**; no se pueden evaluar las estructuras independientes ni las estructuras

unidas por un cobertizo o por una galería. El Programa realiza Informes sobre el trabajo realizado en el lugar en estructuras que son seguras para entrar y que no están demolidas o parcialmente demolidas.

Los gastos elegibles se basarán en una guía de precios estándar para la construcción utilizada por el Programa y según lo evaluado durante una inspección en el lugar. Solo se tendrán en cuenta los gastos elegibles al precio estándar del Programa para su inclusión. Los gastos reales incurridos pueden ser superiores a los gastos elegibles y a los precios estándar del Programa. En muchas circunstancias, el importe de la partida del trabajo realizado en el lugar elegible será inferior al precio real que pagó el Solicitante. No se aceptarán recibos como justificación para aumentar las asignaciones del Programa identificadas para cualquier partida del trabajo realizado en el lugar elegible en el presupuesto. Los materiales no instalados no se incluirán en el trabajo realizado en el lugar.

Todos los trabajos realizados se deben identificar mediante fotografías cuando sea posible en el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar y el evaluador de daños debe validarlos. Solo se incluirán los costos de materiales en el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar si el solicitante no puede declarar que el trabajo ha sido realizado por un contratista o un tercero elegible. Si el Solicitante declara que el trabajo fue realizado por un contratista o un tercero elegible, el Informe sobre el trabajo realizado en el lugar se elaborará de la misma manera que el Costo estimado de las reparaciones, donde se aplicará la tasa de gastos generales; consulte la [Sección 6.4.3.8.1 Gastos generales](#).

Todas las viviendas Rehabilitadas, Reconstruidas o Sustituidas que estén completas deben cumplir el requisito de elevación del Programa o el requisito de la jurisdicción local, si la vivienda debía ser elevada.

6.4.3.7.1 Declaraciones de los solicitantes sin documentación de respaldo

Las declaraciones realizadas por el solicitante podrán verificarse mediante la revisión de documentación o fuentes de información adicionales si las condiciones sobre el terreno no concuerdan con las declaraciones realizadas. Por ejemplo, en ocasiones, un Solicitante puede cometer un error al informar qué elementos de la vivienda fueron o no reparados. El Programa podrá revisar el expediente y determinar que el Solicitante ha intentado engañar a sabiendas al evaluador de daños. Si esto ocurriera, el expediente será remitido a una revisión de Fraude, despilfarro y abuso.

6.4.3.8 Costo estimado de la reparación (ECR)

Se creará un Informe del Costo estimado de la reparación para todos los proyectos y se detallará la cantidad total de trabajo necesario para Rehabilitar, Reconstruir o Sustituir la vivienda dañada.

6.4.3.8.1 Gastos generales

Se añadirán gastos generales por un importe del 20% al Costo estimado de la reparación para los artículos *que no sean* la asignación para el Reemplazo de casas prefabricadas, ya que los gastos generales están incluidos en la asignación. Este 20% adicional está destinado a cubrir los costos inherentes a la obtención y pago de un contratista de construcción o rehabilitación, ya que este es el cargo típico que se traspasa al propietario. Los importes asociados al Costo estimado de la reparación son los que el proyecto será elegible para recibir.

Por ejemplo, si el Costo estimado de la reparación identifica que hay que completar veinte pies lineales de encimera, y la cantidad atribuida por el software de estimación es de cuatrocientos dólares, esto, más los gastos generales, representa la cantidad más alta para el artículo que el Programa desembolsará.

En el caso de los Costos estimados de reparación para el Reemplazo de casas prefabricadas que contengan artículos distintos de los limitados por la asignación establecida, estos artículos recibirán el aumento del 20% de gastos generales. Por ejemplo, el participante solo es elegible para la asignación para casas prefabricadas de ancho simple. Sin embargo, si la vivienda también necesita que se instale una conexión al alcantarillado de la ciudad por el importe del Programa indicado en la [Sección 5.3.8 Trabajo de obra y actividades elegibles adicionales](#), el importe de los gastos generales se aplicará a este elemento adicional.

Los gastos generales no se añadirán a los presupuestos que son solo de materiales. El Programa podrá revisar los gastos generales periódicamente y, como resultado de la revisión, podrá actualizarlos o modificarlos de acuerdo con los datos de precios actuales.

6.4.3.8.2 Rehabilitación

El Programa otorga asistencia para hacer frente a los daños relacionados con el desastre, pero no proporciona asistencia para el mantenimiento diferido que no sea el necesario para garantizar una vivienda habitable, proteger las inversiones realizadas a través del Programa y/o para los daños que puedan haberse producido durante el proceso de construcción o con posterioridad al desastre.

El Costo estimado de la reparación preparado por el evaluador de daños es un costo documentado, partida por partida, de la reparación de los daños sufridos por la vivienda

del solicitante. El Costo estimado de la reparación también cuantifica los materiales y la mano de obra necesarios para reparar los daños observados.

El Costo estimado de la reparación se basa en materiales de grado estándar dentro de las estimaciones de costos. El Costo estimado de la reparación utiliza un software para la industria de la construcción (Xactimate), que recopila los costos de los materiales, la mano de obra y el equipo en el área local, para llegar a una estimación precisa de los trabajos restantes. El grado estándar se utilizará cuando se fijen los precios de los artículos dentro de la plataforma Xactimate.

Además, el evaluador de daños intentará identificar las condiciones del sitio que puedan repercutir en el costo de conectar y/o reconectar los servicios públicos a la estructura. Es posible que algunos sitios no puedan conectarse a los sistemas de alcantarillado y/o agua existentes y obsoletos, lo que puede dar lugar a que se consideren enfoques alternativos.

6.4.3.8.2.1 Requisitos generales del Costo estimado de la reparación (ECR)

Los requisitos generales del Costo estimado de la reparación son los siguientes:

- Las mejoras deben diseñarse para que cumplan los códigos de construcción locales y lograr la habitabilidad de la vivienda.
- Todas las mejoras deben estar físicamente unidas a la propiedad y ser de naturaleza permanente. El trabajo en el lugar solo es elegible si la vivienda del Solicitante también recibe servicios de Rehabilitación o Reconstrucción, y si la mejora corregirá una amenaza para la salud y la seguridad.
- Todas las amenazas a la salud y la seguridad deben completarse antes de las mejoras generales. Entre ellas se incluyen la remediación de pintura a base de plomo y de asbesto, las violaciones de los códigos de construcción, así como cualquier trabajo de obra necesario para estabilizar la propiedad, controlar la erosión, corregir los problemas de drenaje y proteger la casa de futuras inundaciones.
- Las obras en el exterior incluyen el tejado, los cimientos, la pintura o el revestimiento, las aceras no públicas, la nivelación del terreno (si es necesaria para controlar las inundaciones), las conexiones de servicios públicos (desde la línea de la propiedad hasta la calle adyacente), los sistemas sépticos, los sistemas de agua de pozo, las puertas, las cerraduras, los zócalos, la nivelación y el refuerzo.
- Las obras en el interior incluyen reparaciones eléctricas o recableado, plomería, sustitución de pisos dañados cuando suponga un peligro, puertas, cerraduras, pintura, reducción de pintura a base de plomo y/o asbesto, sustitución de electrodomésticos inutilizables y la instalación de conductos de ventilación dañados en sótanos y entresuelos.

- Incorporación de Requisitos de construcción ecológica (GBR) para incluir la climatización y otras medidas de conservación de la energía como colocación de materiales aislantes, selladores, burletes, aparatos ENERGY STAR y la reparación y sustitución de ventanas, puertas y sistemas de calefacción.
- Modificación de los alcances del proyecto para ayudar a la movilidad de Personas mayores y con una discapacidad física, como la instalación de duchas, manijas y rampas accesibles; la adaptación de inodoros para lograr una altura adecuada; mover las tomas de corriente y los interruptores de luz; la ampliación de puertas; y bajar los lavabos en las cocinas y los baños.
- Todas las estructuras construidas antes de 1978 deben ser evaluadas para detectar riesgos de pintura a base de plomo y deben cumplir con la Regla de vivienda segura libre de plomo (LSHR) (24 CFR Parte 35, subpartes B-R). Cuando se detecten tales peligros, se notificará al propietario o propietarios de la vivienda y se tomarán las medidas adecuadas para mitigar los peligros de la pintura a base de plomo.
- Todas las estructuras potencialmente construidas antes de 2004 deben ser inspeccionadas en busca de material que contenga asbesto.

6.4.3.8.2.2 Reparaciones incompletas/insuficientes del Solicitante

El trabajo elegible realizado por el Solicitante antes de la Evaluación de daños que esté incompleto o sea insuficiente podrá incluirse en el Costo estimado de la reparación si el elemento supone un peligro para la vida/seguridad o es esencial para completar otro alcance necesario. Algunos ejemplos son los detectores de humo faltantes, las consideraciones de accesibilidad y las mejoras de protección contra incendios.

6.4.3.8.2.3 Rehabilitación de casas prefabricadas

El Solicitante puede elegir quedarse con una Casa prefabricada de Reemplazo siempre que la unidad y cualquier Rehabilitación se adhieran a las estipulaciones que se señalan en la [Sección 5.3.4 Reemplazo: Casas prefabricadas](#).

6.4.3.8.3 Costo estimado de la Reconstrucción

Las estimaciones de costos de Reconstrucción y Reemplazo son diferentes que las estimaciones de costos de Rehabilitación ya que se basan en importes establecidos a los que se hace referencia en la [Sección 5.3 Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación](#). En ciertos casos, se puede determinar que la estructura es elegible para la Reconstrucción. Se tendrán en cuenta los siguientes escenarios a la hora de evaluar una vivienda para su Reconstrucción:

- Costo restante de Rehabilitación de la vivienda que supere el Umbral de Reconstrucción (consulte la [Sección 5.3.4.2 Umbrales de Reemplazo y Reconstrucción.](#))
- La vivienda está tan dañada que es inviable rehabilitarla.
- No es seguro entrar en la estructura.

Si la Rehabilitación restante supera el Umbral de Reconstrucción, se considerará a la vivienda para Reconstrucción. Por ejemplo, el importe de Reconstrucción del Programa indica que la estructura está tasada en \$100,000; sin embargo la Evaluación de daños identificó \$85,000 en trabajos restantes en el Costo estimado de la reparación. El Costo estimado de la reparación representa el 85% del importe de la Reconstrucción y supera el Umbral de Reconstrucción, lo que da lugar a una estructura elegible para la Reconstrucción.

Los pies cuadrados elegibles para una casa de madera construida en obra se determinarán utilizando los mejores datos disponibles. Estos datos pueden ser los cimientos existentes, imágenes por satélite, datos del asesor fiscal o similares. Los pies cuadrados elegibles multiplicados por el precio por pie cuadrado darán como resultado el importe de la estimación de Reconstrucción. Ejemplo:

- La estructura original tenía 1,200 pies cuadrados, con una cochera abierta adicional de 200 pies cuadrados. La cantidad de pies cuadrados elegibles de 1,200 se multiplica por el multiplicador de Reconstrucción de \$155.00 por pie cuadrado, lo que da como resultado un importe estimado de Reconstrucción de \$186,000. La cochera abierta no es elegible para incluirla en los pies cuadrados de la estructura.

6.4.3.8.3.1 Costo estimado de la reparación para Reconstrucción

El costo estimado inicial para reconstruir o sustituir la vivienda se recogerá dentro de un Costo estimado de la reparación utilizando la asignación del Programa y/o los multiplicadores aplicables. El Solicitante será elegible para el Plano del Programa correspondiente que concuerde con el tamaño de la estructura destruida. A menos que se conceda una excepción para utilizar los planos diseñados por el solicitante y el contratista proporcionado por el solicitante, el proyecto deberá utilizar los planos edificables proporcionados por el Programa.

Si se concede una excepción para utilizar un conjunto de planos y un contratista existentes, la cantidad final de la asistencia será la menor entre el presupuesto del Programa y la cantidad contratada. Antes del primer desembolso del proyecto, el Programa ajustará el importe de la subvención y el calendario de desembolsos en consecuencia.

6.4.3.8.3.2 Elementos incluidos en el multiplicador de Reconstrucción

El multiplicador de Reconstrucción indicado en la [Sección 5.3 Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación](#) incluye los siguientes elementos:

- Estructura principal llave en mano y todos los componentes típicos, incluyendo cocina, refrigerador, lavadora, secadora y microondas con campana extractora.
- Cimentación y conexiones
- Descanso de salida, escaleras y pasamanos
- Eliminación de árboles de hasta dos (2) pies de diámetro y arbustos a menos de diez (10) pies de los cimientos y/o la superficie ocupada para permitir la construcción
- Impuesto sobre las ventas
- Transporte a y desde el lugar de trabajo
- Preparación del lugar
- Ancho de tres (3) pies de terrón en el perímetro del edificio para evitar la escorrentía
- Medidas de protección contra incendios prescritas
- Norma de construcción ecológica y requisitos de eficiencia energética
- Elementos adicionales estipulados en el documento de normas de construcción

6.4.3.8.4 Costo estimado del Reemplazo de una Casa prefabricada

El cálculo de la adjudicación elegible de un Solicitante para el Reemplazo de una casa prefabricada se basa en la categoría de tamaño (de ancho simple o ancho doble) de la estructura dañada. Si alguna parte de una estructura es una Casa prefabricada, toda la estructura se clasificará como Casa prefabricada a efectos del Programa. Las Casas prefabricadas en las que el propietario haya construido anexos, independientemente de lo extensos que sean dichos anexos, serán tratadas como Casas prefabricadas, ya sean de ancho simple o ancho doble, independientemente de los anexos.

El Solicitante deberá elegir entre un listado de unidades de ancho simple o ancho doble presentado por el Programa. Esta selección determinará el Proveedor que se contratará para realizar el trabajo.

A menos que se conceda una excepción para seguir adelante con una unidad de casa prefabricada que haya sido comprada o parcialmente comprada antes de la solicitud del Programa, el Solicitante deberá utilizar las opciones de casa prefabricada proporcionadas por el Programa.

6.4.3.8.4.1 Elementos incluidos en la adjudicación de Reemplazo

El importe de Reemplazo indicado en la [Sección 5.3 Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación](#) incluye los siguientes elementos:

- Estructura principal llave en mano y todos los componentes típicos, incluyendo cocina, refrigerador, lavadora, secadora y microondas con campana extractora.
- Descanso de salida, escaleras y pasamanos
- Impuesto sobre las ventas
- Transporte a y desde el lugar de trabajo
- Preparación del lugar
- Medidas de protección contra incendios prescritas
- Norma de construcción ecológica y requisitos de eficiencia energética
- Elementos adicionales estipulados en el documento de normas de construcción

6.4.3.9 Disputas sobre el tamaño o el tipo de la estructura

Si el Solicitante apela el tamaño o el tipo de vivienda determinado por el Programa, el Solicitante deberá adquirir y presentar documentación alternativa, verificable y precisa para su revisión. El Programa tomará la decisión final sobre la elegibilidad del tipo y tamaño de la estructura.

6.4.3.10 Consideraciones adicionales sobre la asistencia

Se pueden dar consideraciones adicionales a aquellas propiedades que tengan requisitos de accesibilidad, requisitos jurisdiccionales especiales y cualquier otro requisito no incluido dentro de los importes especificados de Reemplazo y Reconstrucción. Algunos ejemplos son una rampa de acceso, requisitos municipales de la plataforma de la entrada de entrada de automóvil, o requisitos del sitio para el drenaje.

6.4.3.11 Extracción de la vivienda dañada

Cualquier proyecto de Reemplazo o Reconstrucción debe incluir la extracción de la vivienda original. Ningún proyecto terminado puede aumentar el número de unidades de la propiedad. El Programa evaluará si se necesita asistencia adicional para retirar la estructura dañada.

6.4.4 Desviación del Alcance elegible

La desviación o modificación del diseño y/o de los elementos del alcance de trabajo que afecten a la superficie ocupada del edificio, alteren la calidad de los acabados y/o los

accesorios, violen el plano o la envolvente del edificio, o cambien o se desvíen de las normas de diseño del Programa, pueden poner en peligro la elegibilidad del proyecto o la capacidad del Programa para desembolsar el pago. Los fondos del programa no se desembolsarán para ninguna desviación o modificación y el participante será responsable de los costos en que se incurra.

Además, si se retrasa la entrega o la instalación de un artículo, se podrá exigir al Solicitante que seleccione una alternativa disponible y de costo comparable. Los retrasos en la entrega y/o instalación de los artículos pueden dar lugar a la inelegibilidad del proyecto y a la recuperación de los fondos del Programa gastados.

Los siguientes son algunos ejemplos:

- Cambiar un plano establecido o reconfigurar la distribución de una vivienda existente, ya que esto puede causar un retraso en la finalización del proyecto o puede dar lugar a una vivienda terminada que no cumpla las normas del Programa.
- Instalar revestimiento de vinilo en las nuevas construcciones en lugar del revestimiento de fibrocemento prescrito por el Programa, ya que no concuerda con la intención del Programa de instalar materiales resistentes al fuego.
- Cambiar la selección de un suelo de un material estándar a otro más exótico que no esté disponible con facilidad, ya que esto puede causar un retraso en la finalización del proyecto.
- La construcción de una ampliación de la vivienda, ya sea menor o mayor, no es un uso elegible de los fondos del Programa y puede hacer que el proyecto deje de ser elegible.
- Instalar un artículo de una calidad inferior a la especificada por el Programa, como un grifo de baño de plástico en vez de uno de cuerpo metálico.

La cantidad que el Programa desembolsará, independientemente del aumento del nivel de acabado o de la complejidad de la mano de obra, será únicamente la cantidad elegible del Programa para el elemento correspondiente. Por ejemplo, si el Solicitante encarga al contratista la instalación de encimeras de mármol, el Programa solo financiará el importe equivalente al de una encimera laminada. El Solicitante será el único responsable financiero del importe neto de la mejora.

6.4.5 Revisiones ambientales

Todo proyecto emprendido con fondos del programa CDBG-DR, como el Reemplazo, la Rehabilitación y la Reconstrucción, y todas las actividades relacionadas con ese proyecto están sujetos a las disposiciones de la *Ley de Política Ambiental Nacional de 1969* (NEPA), así

como a los reglamentos de Revisión ambiental del Departamento de Desarrollo Urbano (HUD) que figuran en 24 CFR, parte 58. El alcance y el nivel de la Revisión ambiental dependen de las actividades y las circunstancias del proyecto. El personal de ReOregon ayudará a los solicitantes a entender los requisitos de la Revisión ambiental para sus respectivos proyectos. El proceso de Revisión ambiental del HUD debe completarse antes de que se comprometan fondos a través de un Acuerdo de subvención y se desembolsen para las actividades elegibles del Programa. El incumplimiento de este requisito puede repercutir en cualquier asistencia federal asignada al proyecto. Para cumplir con estos requisitos, el Programa debe:

- Completar los Niveles I y II y cualquier otro proceso de Revisión ambiental aplicable antes de comprometer fondos para el proyecto de un Solicitante mediante un contrato, un acuerdo de subvención o el desembolso de fondos; y
- Después de que un Solicitante presente su solicitud al Programa, asegurarse de que no se firme ningún contrato, no se inicie/continúe ningún trabajo y no se lleve a cabo ninguna otra acción que limite las posibilidades de elección, incluso si ese trabajo se realiza con fondos privados, antes de que finalice el proceso de Revisión ambiental (“Suspensión del trabajo”).

Los factores de cumplimiento que se tienen en cuenta como parte del proceso de revisión medioambiental por niveles pueden incluir:

- Peligros aeroportuarios
- Recursos de barreras costeras
- Seguro contra inundaciones
- Aire limpio
- Acuíferos de fuente única
- Ríos silvestres y escénicos
- Gestión de las zonas costeras
- Contaminación y sustancias tóxicas
- Especies en peligro
- Peligros de explosivos e inflamables
- Justicia ambiental
- Protección de las tierras agrícolas
- Gestión de llanuras aluviales
- Conservación histórica
- Reducción y control del ruido
- Protección de humedales

Además de completar el proceso de Revisión ambiental aplicable, el Programa debe abordar todos los peligros ambientales relacionados con la pintura a base de plomo, el asbesto, el moho, así como otros requisitos de permiso ambiental y medidas de mitigación como se identifican en la revisión ambiental del proyecto de un Solicitante.

Si se identifican materiales peligrosos en el lugar o en las pruebas de las muestras de suelo, el Programa desarrollará un alcance de trabajo para los requisitos de reducción y/o

remediación. El Solicitante es responsable de contratar a contratistas cualificados que puedan llevar a cabo las actividades de reducción y/o remediación de acuerdo con los requisitos federales y estatales. El Programa no emitirá una Orden de proceder para la Reconstrucción, Rehabilitación o Reemplazo hasta que el Solicitante haya llevado a cabo cualquier actividad de remediación o reducción requerida.

Es importante señalar que la actividad de construcción identificada en la Revisión ambiental debe coincidir con la actividad de construcción prevista para el proyecto del Solicitante (es decir, Rehabilitación, Reconstrucción, elevación, etc.). Además, en caso de que el Solicitante necesite reubicarse o sea elegible para reubicarse a un sitio diferente por motivos de salud o seguridad, una vez finalizada la Revisión ambiental preliminar, deberá realizarse una Revisión ambiental secundaria antes de que se realice cualquier trabajo.

No se permite realizar actividades durante el proceso de Revisión ambiental; consulte la [Sección 6.1.10 Requisito de suspensión del trabajo](#) . El incumplimiento de estos requisitos puede poner en peligro la asistencia del Programa al proyecto de un Solicitante y dar lugar a costos no permitidos que podrían tener que ser reembolsados o recuperados. Además, estas actividades pueden poner en peligro el proyecto de tal forma que no se le permita continuar en el Programa.

6.4.6 Pintura a base de plomo

6.4.6.1 Certificación de pintura libre de plomo

Durante la admisión de la Solicitud, todos los hogares ocupados (por propietarios o inquilinos) recibirán una copia del folleto *Proteja a su familia del plomo en su hogar*, también disponible aquí: www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home-real-estate-disclosure.

Recibirá el folleto *Guía de prácticas acreditadas seguras para trabajar con el plomo para remodelar correctamente* como máximo 60 días antes del inicio de la construcción, también disponible aquí: [Guía de prácticas acreditadas seguras para trabajar con el plomo para remodelar correctamente \(epa.gov\)](#).

6.4.6.2 Evaluación de riesgos de la pintura a base de plomo

Se realizará una evaluación del riesgo de la pintura a base de plomo en todas las casas construidas antes de 1978. Antes de estimar el costo de las reparaciones, el Programa hará todo lo posible por confirmar la fecha de construcción de la propiedad. La documentación de las fuentes identificadas utilizadas para determinar la edad de la estructura se mantendrá con el expediente del proyecto.

Todas las evaluaciones de riesgos serán realizadas por un evaluador de riesgos certificado. Una vez completada, se proporcionará una copia de la evaluación de riesgos a todos los ocupantes que residan en la estructura en un plazo de 15 días laborales.

Viviendas reconstruidas: En la inspección inicial del sitio, si se determina con un alto nivel de certeza que la propiedad requiere una Reconstrucción (por ejemplo, si está destruida o no es estructuralmente segura para entrar, o si las condiciones existentes son tales que el edificio no puede ser rehabilitado), no se llevará a cabo una evaluación del riesgo de la pintura a base de plomo a menos que la determinación de la Reconstrucción se cambie a Rehabilitación. Se utilizarán las mejores prácticas de gestión durante la Reconstrucción.

6.4.6.3 Viviendas con pintura a base de plomo

Si la Evaluación de riesgos identifica la presencia de pintura a base de plomo, la remediación y eliminación de los peligros relacionados con el plomo se incorporará al alcance del trabajo para la propiedad. Se proporcionará al Solicitante una Notificación de evaluación o presunción de peligro de plomo relativa a la presencia y ubicación de peligros de pintura a base de plomo en un plazo de 15 días hábiles a partir de la evaluación.

Los contratistas generales deben seguir la regla de la EPA: Todas las empresas que realicen, ofrezcan o declaren realizar renovaciones, reparaciones o Rehabilitaciones a cambio de una compensación en propiedades dañadas construidas antes del 1 de enero de 1978 deben cumplir con la regla de la EPA sobre renovación, reparación y pintura y la regla de la EPA sobre Educación sobre el plomo antes de hacer renovaciones. Esto significa que todos los contratistas generales que realicen la Rehabilitación de las propiedades del **Programa de Recuperación para Propietarios** que fueron construidas antes de 1978 deben ser una empresa certificada por la EPA o contratar una empresa de reducción certificada por el estado de Oregón para realizar el trabajo de reducción. Se debe proporcionar al Programa una copia de las certificaciones de pintura con plomo del **Contratista general** y/o de la empresa de reducción de pintura con plomo, así como las certificaciones de su supervisor y trabajadores de reducción de plomo, que se cargarán en el expediente del Solicitante.

De acuerdo con 25 CFR § 35.93(c), una propiedad residencial que recibe un promedio de más de \$5,000 y hasta \$25,000 por unidad de asistencia federal para la Rehabilitación incluirá un alcance del trabajo para realizar controles provisionales de todos los presuntos peligros de la pintura a base de plomo, implementar prácticas de trabajo seguras durante el trabajo de Rehabilitación y reparar cualquier pintura que esté alterada y que se sepa o se presuma que es pintura a base de plomo. De acuerdo con 24 CFR § 35.1330(d)(f)(1) y (2), los peligros del plomo en el suelo y los controles provisionales de reducción se utilizarán para controlar los peligros del plomo en el suelo.

De acuerdo con 24 CFR § 35.930(d), para las propiedades residenciales que reciben \$25,000 o más en asistencia federal para la Rehabilitación (que incluye el reembolso), el Evaluador de riesgos desarrollará un alcance del trabajo que incluye la reducción de todos los peligros de la pintura a base de plomo identificados en la evaluación del riesgo del plomo. Todos los trabajos de reducción del peligro de la pintura a base de plomo cumplirán con las regulaciones del HUD y la EPA.

Autorización: Dado que toda la Rehabilitación realizada a través del Programa se financia con asistencia federal, se requiere un examen de autorización para todas las estructuras que no se ha determinado que están libres de pintura a base de plomo (24 CFR § 35.1340). Una vez concluida toda la reducción del peligro de la pintura a base de plomo, el Solicitante y/o el Contratista general deberán contratar a una empresa para que realice un examen de autorización. Se debe proporcionar al Programa una copia del informe de reducción o disminución del peligro del plomo y una carta de autorización o informe de disminución.

No debe realizarse ningún trabajo adicional dentro de la zona para la que se solicita la autorización, ni se debe entrar a ella, hasta que se produzca la inspección de autorización y se logre la autorización. En caso de que la inspección de autorización demuestre que los peligros no se han eliminado suficientemente o que el Solicitante y/o el contratista han hecho fracasar el examen de autorización, el Programa podrá no financiar exámenes de autorización posteriores.

El Solicitante/contratista debe colaborar con su inspector de autorización para asegurarse de que el examen de autorización se realiza a tiempo, lo más cerca de la finalización de las actividades como sea razonablemente posible. Es posible que no se conceda financiación adicional para solucionar los problemas resultantes de una inspección de autorización de plomo fallida.

6.4.7 Materiales que contienen asbesto (ACM)

Cuando se requiere una Demolición o Rehabilitación, un inspector de asbesto certificado por el estado de Oregón, proporcionado por el Programa, realiza un estudio de asbesto para todas las estructuras construidas antes del 1 de enero de 2004. Esto se aplica a cualquier estructura elegible para el programa, incluida una vivienda que se compró después del desastre que es elegible para las renovaciones y/o reparaciones. Se debe adjuntar una copia de la certificación del inspector de asbesto al estudio de asbesto y debe ser vigente al momento de la inspección. Si las pruebas identifican material que contiene asbesto, las actividades asociadas de retirada y eliminación se incorporarán al Costo estimado de la reparación y se pondrán a disposición del Solicitante y del Contratista general.

Los materiales que contienen asbesto y que son friables, o que serán movidos o removidos mediante la renovación o la Demolición, deben retirarse o eliminarse de conformidad con los reglamentos federales y estatales. Si una vez iniciada la construcción se detectan materiales que contienen asbesto o si se requiere un alcance adicional de la construcción, se seguirán procedimientos acordes con los procedimientos estatales y locales de reducción del HUD y la EPA. Los gastos de evaluación y/o remoción adicionales serán reembolsados como una orden de cambio al contratista general.

El Solicitante debe proporcionar documentación al Programa que demuestre que se ha contratado a una empresa de asbesto acreditada por el estado de Oregón y que se ha proporcionado notificación al Departamento de Calidad Ambiental del Estado (DEQ) antes de que se inicien todos los trabajos de tratamiento del asbesto y/o de Demolición.

Esta notificación es adicional a cualquier otro permiso que pueda ser emitido por otras oficinas locales municipales o del condado y debe ser matasellada o recibida por el DEQ al menos 10 días hábiles antes del comienzo de la actividad de Demolición. **Tenga en cuenta que el Departamento de Calidad Ambiental de Oregón exige una notificación de demolición, aunque no se haya identificado asbesto en la inspección de la instalación/edificio.**

El Contratista general debe proporcionar al Programa una copia de la licencia de la empresa y de las certificaciones de los trabajadores antes de comenzar a trabajar en la vivienda y todas las certificaciones, licencias, permisos, encuestas y manifiestos se guardarán en el expediente del Solicitante.

El Contratista general deberá proporcionar al Programa una copia del manifiesto de eliminación de todos los materiales que contengan asbesto retirados del sitio como condición previa al pago final.

Toda la eliminación del asbesto se realizará de acuerdo con todas las normas y reglamentos aplicables. Los requisitos específicos del Departamento de Calidad Ambiental de Oregón se pueden encontrar en las Reglas Administrativas de Oregón, Capítulo 340, División 248, Requisitos de Asbesto y los requisitos específicos de NESHAP se pueden encontrar en 40 CFR Subparte M.

6.4.8 Evaluación y remediación de moho

6.4.8.1 Evaluación y pruebas de moho

Proyectos de demolición y/o reconstrucción: No se realizan evaluaciones y/o pruebas de moho de la estructura existente en los proyectos de Reconstrucción.

Proyectos de rehabilitación: Todos los proyectos de Rehabilitación o reparación requieren una evaluación visual del moho por parte del asesor de daños. Si una inspección visual revela la presencia de moho, no es necesario realizar pruebas adicionales a menos que lo recomiende el asesor de daños. Si es necesario, el Programa proporcionará asistencia para que una empresa o persona profesional capacitados en remediación de moho realice pruebas de moho. Los servicios de pruebas solo se proporcionarán a los propietarios que hayan sido aprobados para participar en el Programa.

6.4.8.2 Remediación del moho

Actualmente, no hay normas que establezcan niveles aceptables de esporas de moho en el aire interior o en las superficies. Según la EPA, el moho está presente en todas partes en el medioambiente. En todos los proyectos, las fuentes de humedad identificadas deben eliminarse antes de continuar con la remediación. Puede ser necesaria una deshumidificación posterior a la rehabilitación para secar completamente los materiales del encofrado estructural restantes antes de la construcción. En los casos en que esto ocurra, el asesor de daños puede incorporar esto en la evaluación de daños y al Costo estimado de la reparación. Un Contratista general deberá remediar el moho cuando sea o haya sido identificado, ya sea en el momento de la inspección inicial o durante la visita del Contratista general. Los materiales de construcción que tengan moho deben limpiarse o sustituirse.

6.4.9 Radón

El radón es un gas radiactivo que no puede verse, olerse ni saborearse. La Agencia de Protección Ambiental estima que el radón es la segunda causa de cáncer de pulmón en los Estados Unidos. El gas radón es una sustancia natural que puede encontrarse en la tierra y las rocas debajo de las casas, en el agua de pozo y en algunos materiales de construcción. Se exigirá que las viviendas que se reconstruyan se adhieran a las prácticas de construcción resistentes al radón. Si bien el condado de Clackamas es la única zona que exige la construcción con mitigación del radón para las nuevas construcciones, el OHCS opta por adoptar un enfoque más proactivo e incluir prácticas de construcción con mitigación del radón al sustituir, reconstruir o mejorar sustancialmente una residencia, y las prácticas de mitigación del radón se incluirán siempre que sea posible y/o dentro de los límites de los códigos postales clasificados como “moderado” o “alto” en esta tabla: www.oregon.gov/oha/PH/HEALTHYENVIRONMENTS/HEALTHYNEIGHBORHOODS/RADONGAS/Documents/Radon%20Risk%20Level%20Zip%20Code%20Table%202023.pdf.

6.5 Revisiones de arquitectura e ingeniería del Programa

El Programa proporcionará servicios de arquitectura e ingeniería (A&E, en inglés) cuando sea necesario. El Programa también utilizará la empresa de arquitectura e ingeniería para diseñar los Planos del Programa en varios tamaños de pies cuadrados. Estos Planos del Programa se asignarán al proyecto del Solicitante en función de los pies cuadrados de la estructura originalmente destruida.

Las revisiones o servicios adicionales que se contratarán a la empresa de arquitectura e ingeniería pueden incluir los siguientes:

- Gestión de las aguas pluviales, cuando el proyecto esté sujeto a requisitos que dicten cuánta escorrentía debe contenerse en el sitio
- Modificaciones del diseño de los cimientos y/o del techo en los planos del programa en función de los requisitos del sitio
- Delineación de humedales en caso de que se identifique algún problema relacionado con el agua o los humedales en el sitio
- Inspección del sistema séptico y/o diseño del sistema séptico
- Otras situaciones en las que se requiere que una empresa de arquitectura e ingeniería proporcione una revisión y/o diseño.
- Evaluaciones ambientales del sitio

Estos servicios se producirán generalmente durante las inspecciones y el proceso de revisión ambiental; sin embargo, el Programa podrá contratar a la empresa de arquitectura e ingeniería cuando sea necesario o cuando las condiciones del proyecto lo requieran.

6.6 Determinación preliminar de la subvención y modelo de cálculo de la adjudicación

Después de que el Programa recopile todos los datos relevantes necesarios para calcular el importe preliminar de la subvención del Solicitante, los administradores de casos de ReOregon calcularán la adjudicación preliminar de la subvención. Estos datos incluyen, entre otros, las determinaciones de lo siguiente:

- Importe de duplicación de beneficios (DOB)
- Importes del Trabajo realizado en el lugar (WIP)
- Importes del Trabajo realizado en el lugar (ECR)
- Estimaciones de distribuidores y/o constructores
- Revisión ambiental y requisitos

- Evaluaciones de riesgos ambientales
- Determinación de los topes máximos de adjudicación por Rehabilitación, Reemplazo o Reconstrucción
- Otros tipos de asistencia para los que el Solicitante puede ser elegible

El Programa determinará el costo estimado del proyecto y deducirá el importe final de duplicación de beneficios (DOB). Para todas las vías que no sean la Vía de vivienda de ReOregon, se requiere que los Solicitantes contribuyan cualquier duplicación de beneficios al proyecto antes de que los fondos del Programa estén disponibles. Para los proyectos de la Vía de vivienda de ReOregon, se exigirá que cualquier cantidad restante de la duplicación de beneficios se deposite en garantía y se seguirán las directrices de la [Sección 6.6.1.3.2 Depósito en garantía: Participantes de la Vía de vivienda de ReOregon](#).

El importe de adjudicación preliminar podrá ajustarse antes de la ejecución de la subvención si el Solicitante no tiene el sitio, el contrato o la unidad identificados en este momento del proceso de solicitud.

6.6.1 Adjudicación para el Reemplazo de una casa prefabricada adquirida por el solicitante

La siguiente tabla muestra ejemplo de cálculos:

Ejemplo de cálculo de la adjudicación	
Seguro recibido	\$50,000
Asistencia de la FEMA recibida	\$12,000
Asistencia de la SBA recibida	\$0
Otras fuentes de asistencia duplicada	\$0
Total de DOB	\$62,000
MENOS Importe del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP)	(\$0)
DOB total restante	\$62,000
Estimación de los trabajos en el sitio y costos adicionales	\$40,000
Importe estimado de Reemplazo de MH de ancho doble	\$185,000
Importe total restante de Reemplazo y trabajos en el sitio	\$225,000
MENOS DOB restante	(\$62,000)
Importe de adjudicación elegible*	\$163,000
Importe que el Solicitante debe contribuir al proyecto antes del pago del programa	\$62,000

*Este importe puede reducirse una vez que el Solicitante reciba un presupuesto o un acuerdo de compra del vendedor de la casa prefabricada.

En este ejemplo, el Solicitante recibió inicialmente \$62,000 de asistencia total y realizó \$0 de Rehabilitación, lo que deja sin contabilizar la totalidad de los \$62,000 de asistencia duplicada (DOB). El importe total de la construcción de \$225,000, que incluye el costo de la casa prefabricada de ancho doble, se reduce en \$62,000. El Programa financiará el proyecto por un importe de \$163,000 y el Solicitante deberá aportar \$62,000.

6.6.2 Adjudicación para la Reconstrucción o Rehabilitación de viviendas

La siguiente tabla muestra ejemplo de cálculos:

Ejemplo de cálculo de la adjudicación	
Seguro recibido	\$100,000
Asistencia de la FEMA recibida	\$0
Asistencia recibida de la SBA (préstamo subvencionado)	\$20,000
Otras fuentes de asistencia duplicada	\$0
Total de DOB	\$120,000
MENOS Importe del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP)	(\$10,000)
DOB total restante	\$110,000
Estimación de los trabajos en el sitio y costos adicionales	\$25,000
Importe estimado del costo de reparaciones (ECR) Importe de Reconstrucción o Rehabilitación, sujeto al tope máximo de adjudicación	\$155,000
Importe total restante de Reconstrucción y trabajos en el sitio	\$180,000
MENOS DOB restante	(\$110,000)
Importe de adjudicación elegible*	\$70,000
Importe que el Solicitante debe contribuir al proyecto antes del pago del programa	\$110,000

*Este importe de adjudicación y la contribución del Solicitante podrán ajustarse en función del contrato final de construcción.

En este ejemplo, el Solicitante recibió inicialmente \$120,000 de asistencia total y realizó \$10,000 de Rehabilitación, lo que deja sin contabilizar \$110,000 de asistencia duplicada (DOB). Al importe total de reconstrucción de \$180,000 se le restan los \$110,000 de la DOB. El Programa financiará el proyecto por un importe de \$70,000 y el Solicitante deberá aportar \$110,000.

6.6.3 Adjudicación de la Vía de vivienda de ReOregon

Para la Vía de vivienda de ReOregon (una vivienda seleccionada que esté situada en Parques y desarrollos de viviendas de ReOregon), el costo unitario asociado debe tenerse en cuenta en el importe de la adjudicación del solicitante.

La siguiente tabla muestra ejemplo de cálculos:

Ejemplo de cálculo de la adjudicación	
Seguro recibido	\$20,000
Asistencia de la FEMA recibida	\$8,000
Otras fuentes de asistencia duplicada	\$0
Total de DOB	\$28,000
MENOS Importe del Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP)	(\$10,000)
DOB total restante	\$18,000
Valor estimado por el programa del importe de la Vía de vivienda de ReOregon (Ejemplo)	\$160,000
MENOS DOB restante	(\$18,000)
Importe de la adjudicación	\$142,000
Importe que el solicitante debe depositar en garantía	\$18,000

En este ejemplo, el Solicitante recibió inicialmente \$28,000 de asistencia total y realizó \$10,000 de Rehabilitación, lo que deja sin contabilizar \$18,000 de asistencia duplicada (DOB). Al importe total de la construcción, de \$160,000, que incluye el costo de la Vía de vivienda de ReOregon, se le restan los \$18,000 del depósito en garantía exigido. El Programa financiará el proyecto por un importe de \$142,000 y el Solicitante deberá depositar en garantía \$18,000 al Programa.

6.7 Reconocimiento de la subvención y ejecución de la subvención

6.7.1 Verificaciones previas a la adjudicación

Durante la fase de verificación previa a la adjudicación, el Programa redactará la carta de Acuse de recibo de la adjudicación. El objetivo del proceso de verificación previa a la adjudicación es garantizar que solo los Solicitantes y proyectos elegibles reciban asistencia y que los fondos se utilicen de forma coherente con las directrices del Programa.

6.7.1.1 Verificaciones de los Solicitantes

Antes de conceder una adjudicación, el Programa revisa el expediente de cada Solicitante para asegurarse de que toda la información sea exacta y esté completa, de que se haya verificado la elegibilidad y de que los cálculos de los beneficios sean correctos. Es posible que los Solicitantes deban proporcionar información adicional en esta fase si se ha producido algún cambio.

Es responsabilidad del Solicitante proporcionar solicitudes veraces y completas al Programa, incluso en el caso de que haya cambios en cualquier elemento de su solicitud. Como recordatorio, los Solicitantes pueden estar sujetos a auditorías y revisiones posteriores durante su participación en el Programa y hasta cinco años después de que el Estado cierre su subvención con el HUD. Si el Estado, sus representantes o agentes, el HUD o la OIG del HUD lo solicitan, se pedirá a los participantes que aporten documentación o verificación adicional. Si un Solicitante no cumple con estas peticiones, se le podrá exigir que reembolse la totalidad o una parte de los fondos.

6.7.1.2 Revisión del alcance y del plan de recuperación del Solicitante

El Programa revisará los documentos de la vía de recuperación y de construcción del Solicitante, así como cualquier contrato de arrendamiento u otros compromisos contingentes relevantes para verificar que los detalles de los acuerdos cumplirán los requisitos aplicables del Programa. Los elementos incluyen revisiones de los alcances de trabajo y los requisitos ambientales aplicables, los plazos previstos, el valor de los contratos o acuerdos y los términos de los contratos.

6.7.1.2.1 Sección 3

El Programa verificará que los contratos incluyan los requisitos de la Sección 3 para los proyectos aplicables. Para más información y orientación, consulte la [Sección 7.5 Sección 3](#).

6.7.1.2.2 Identificación de sitios alternativos

Si el Solicitante no identificó el sitio de su vivienda de Reemplazo o de su vivienda en un sitio alternativo antes del Reconocimiento de la Subvención, el Solicitante deberá documentar que cumple las siguientes condiciones, según corresponda, antes de avanzar en el Programa:

- Ser actualmente el dueño del terreno o tener un contrato de arrendamiento contingente o de compra válido para cubrir la duración de la Rehabilitación o el Reemplazo de la vivienda en el sitio identificado.
- Confirmación de que se permite Rehabilitar o Sustituir la vivienda en el sitio dañado, según los códigos locales y estatales.
- Aprobación del propietario del Parque de casas prefabricadas para mudarse al parque, si corresponde.
- Determinación de si la vivienda cumple las normas de HQS.

Antes de firmar nuevos contratos o acuerdos o de realizar cualquier trabajo, el Solicitante identifica su sitio y el Programa:

- Completa una Revisión ambiental de la propiedad.
 - Es posible que los propietarios tengan que dar su consentimiento para permitir que el Programa complete la Revisión ambiental. Los Solicitantes no podrán trasladarse a un sitio a menos que el Programa pueda realizar una Revisión ambiental en dicho lugar.
- Identifica los elementos necesarios y calcula el importe elegible para las obras.
- Si la Revisión ambiental o el nuevo cálculo dan lugar a una modificación del alcance de los trabajos, el Programa ajustará la determinación de la subvención en consecuencia.

El Programa puede ajustar la adjudicación de la subvención para proporcionar asistencia temporal para el alquiler o arrendamiento del sitio, limitada a un máximo de 6 meses o el tiempo necesario para completar las siguientes actividades, lo que sea menor:

- Completar las mejoras necesarias del terreno aprobadas por el Programa (por ejemplo, preparación de la plataforma, servicios públicos, elevación) bajo el control del Participante del Programa.
- Fabricación de la vivienda y entrega en el nuevo sitio.

6.7.1.2.3 Vía de vivienda de ReOregon

El Programa revisará la selección de la Vía de vivienda de ReOregon para comprobar que cumple los requisitos normativos y programáticos. Estos elementos incluyen la revisión de

la composición de la vivienda para verificar que la unidad seleccionada satisface los requisitos de habitabilidad y la verificación de que la selección realizada es adecuada para la ubicación del proyecto.

El Programa se asegurará de que el sitio y la vivienda seleccionados por el Solicitante estén completos o, si se requieren modificaciones adicionales, que estas se incluyan en el alcance del trabajo.

6.7.1.3 Confirmación de los requisitos de contribución del propietario

6.7.1.3.1 Requisitos de contribución del propietario

Los solicitantes que deban contribuir fondos al proyecto debido a una Duplicación de Beneficios identificada, o a cualquier mejora, deberán hacerlo antes de que se libere cualquier fondo del Programa, a menos que se identifiquen excepciones como se delinea en la [Sección 6.3.5.3 Compra y venta temporal de vehículos recreativos o casas prefabricadas](#). Los solicitantes que participen en un programa de ReOregon Home o que reciban ayuda a través de los Proveedores del Programa deberán contribuir su Responsabilidad del Propietario a la cuenta de depósito en garantía designada por el Programa en el momento de la firma del Acuerdo de Subvención. Los administradores de casos de ReOregon le darán instrucciones sobre cómo completar la contribución. Los Solicitantes que hayan recibido una excepción aprobada para proceder con la gestión de sus propios contratistas aprobados deberán certificar que disponen de los fondos necesarios para contribuir a su proyecto cuando este se inicie en el momento de la ejecución del Acuerdo de subvención.

6.7.1.4 Reubicación temporal de ocupantes e inquilinos hasta la finalización del proyecto

Durante la Verificación previa a la adjudicación, los Solicitantes deberán compartir cualquier información actualizada que tengan relacionada con si sus contratistas exigirán a los ocupantes que desalojen la propiedad durante todo o parte del periodo de construcción. El Programa también puede haber determinado durante la evaluación de daños que el Solicitante y cualquier Inquilino deben reubicarse temporalmente durante la totalidad o parte del periodo de construcción.

En tales casos, tras la ejecución de la subvención, el Programa proporcionará a los Solicitantes y a sus Inquilinos un aviso de desalojo que incluya la fecha de mudanza. Si el Solicitante no se muda de la propiedad antes de la fecha de mudanza especificada, se podrá considerar que ha incumplido el Acuerdo de subvención.

- Solicitantes propietarios elegibles que deban reubicarse temporalmente durante la construcción: Se les asignará a dichos Solicitantes a un miembro del personal de Asistencia Opcional para la Reubicación que les avisará con antelación de la fecha de mudanza y les orientará para localizar un alojamiento provisional, asistencia para la mudanza y/o almacenamiento, según sea necesario. Consulte la [Sección 9 Asistencia Opcional para la Reubicación \(ORA\)](#) para más información.
- Inquilinos que deban reubicarse durante la construcción: Los requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) se aplican a dichos Inquilinos, tal y como se describe a continuación. Consulte la [Sección 10 Ley Uniforme de Reubicación \(URA\)](#) para más información.
 - Inquilinos desplazados durante 12 meses o menos: Se aplican las directrices de reubicación temporal de la URA.
 - Inquilinos desplazados durante más de 12 meses: Se aplican las directrices de reubicación permanente de la URA.

6.7.2 Aviso de adjudicación

Una vez que se haya calculado la adjudicación de un Solicitante, el Programa le notificará por escrito el cálculo de la adjudicación y le comunicará que el cálculo se basó en la información disponible y proporcionada al Programa. Luego, el Programa le ofrecerá al Solicitante cualquiera de estas opciones:

- Aceptar la adjudicación tal como se ha calculado.
- Solicitar una consulta con el Programa para una mayor explicación del cálculo de la adjudicación.
- Apelar el cálculo de la adjudicación, o
- Rechazar la adjudicación.

Si el Solicitante decide apelar el cálculo de la adjudicación, deberá presentar una apelación por escrito conforme a la [Sección 11.1 Apelaciones del programa](#).

El Solicitante dispondrá de treinta (30) días para revisar y tomar la decisión de aceptar, apelar o rechazar la adjudicación.

6.7.2.1 Método de notificación

La notificación de la adjudicación, ya sea la notificación de una adjudicación de cero o una adjudicación positiva, puede ser proporcionada a la dirección de correo electrónico proporcionada por el Solicitante en la solicitud del Programa, si la hubiera. En caso de que no se disponga de una dirección de correo electrónico válida proporcionada por el

Solicitante, el Programa podrá facilitar la **Notificación de la adjudicación** a través de cualquier servicio de mensajería reconocido a nivel nacional a la dirección postal proporcionada por cualquier Solicitante en relación con su solicitud al Programa.

6.7.3 Ejecución de la adjudicación de la subvención

A los solicitantes se les ofrecerá la opción de ejecutar el **Acuerdo de subvención** y los documentos asociados electrónicamente, en persona en un centro disponible para la ejecución de documentos, o mediante una **Firma de Acuerdo de subvención por correo**.

Los acuerdos de subvención requieren que los Solicitantes cumplan con los requisitos del Programa. El Solicitante que firmó la solicitud firmará el acuerdo de subvención. El Programa exigirá que los Solicitantes revelen todos los propietarios al momento de presentar la solicitud e intentará que todos los propietarios firmen el acuerdo de subvención. Los modelos de acuerdos de subvención estarán disponibles en el [sitio web del OHCS](#).

A más tardar al momento de la ejecución del acuerdo de subvención, los Solicitantes deben:

- Confirmar que todavía son dueños de la Propiedad dañada y que no han recibido avisos de incumplimiento o embargo relacionados con impuestos, hipoteca o título, si corresponde.
- Confirmar su plan de adquirir una nueva vivienda y reubicarse a un lugar elegible.
- Resolver todas las cuestiones de apelación, si las hubiera, ya que no hay derechos de apelación después de la ejecución del acuerdo de subvención y los documentos asociados.
- Proporcionar un plan para contribuir con su Responsabilidad de propietario o contribuir con su depósito en garantía, si se requiere.
- Proporcionar una copia de la página de la declaración del seguro contra inundaciones vigente o de la carta de declinación, si se requiere.
- Ejecutar cualquier otro documento y acuse de recibo del programa pendientes.

En el caso de los Solicitantes que participen en una combinación de componentes del Programa (por ejemplo, Reconstrucción o Reemplazo del programa HARP y ORA), podrá ejecutarse un Acuerdo de subvención independiente para cada componente del Programa, o este podrá combinar todos los componentes en un único Acuerdo de subvención.

Al firmar un Acuerdo de subvención, el Solicitante se convierte en Participante del Programa y reconoce que:

- Los participantes pueden ser supervisados por el Programa, el Estado, el HUD o la OIG del HUD en una fecha posterior.
- Los Participantes tienen la obligación de cumplir con cualquier solicitud del Programa para verificar la documentación incluso después de que se hayan concedido las subvenciones y se haya cerrado el expediente del Participante.
- Los Participantes cuya propiedad esté situada dentro de la Zona Especial de Peligro de Inundación están obligados a obtener y mantener un Seguro contra inundaciones para su propiedad a perpetuidad y están obligados a notificar este requisito a los futuros propietarios. Si no se mantiene un seguro contra inundaciones para la propiedad, es posible que la Propiedad dañada quede descalificada para recibir cualquier ayuda federal futura para la recuperación de desastres.

6.7.3.1 Acuerdo de subrogación como parte de la ejecución de la adjudicación de la subvención

Cada Solicitante debe celebrar un acuerdo con el OHCS para reembolsar cualquier asistencia recibida posteriormente para el mismo fin para el que se proporcionaron los fondos del programa CDBG-DR. Este acuerdo tendrá la forma de un Acuerdo de subrogación y deberá ser firmado por cada Solicitante antes de que el OHCS desembolse cualquier asistencia del programa CDBG-DR al Solicitante.

Todos los fondos duplicados recibidos deben ser remitidos o contabilizados, independientemente de la fecha en que el Solicitante o Participante los haya recibido. Si los Solicitantes o Participantes reciben financiación adicional para el mismo fin que su adjudicación de ReOregon incluso después de que se haya ejecutado la adjudicación, el Participante está obligado a informar la financiación adicional al Programa. Al aceptar la adjudicación, los Participantes aceptan que informarán al Programa de cualquier duplicación de fondos cuando se los reciba. Todos los Participantes del Programa están sujetos a un seguimiento posterior a la adjudicación, que puede incluir una revisión de la asistencia adicional recibida y la determinación de si la asistencia es una duplicación de la adjudicación de ReOregon.

Al recibir un informe de que se han recibido beneficios que no se indicaron en el cálculo de la subvención, el Programa volverá a calcular la adjudicación del Solicitante o Participante y dará instrucciones sobre si esos fondos se deben utilizar antes de que el Programa aporte fondos, si la adjudicación del Solicitante se reducirá en ese importe o si el Solicitante debe remitir esos importes al Programa.

El acuerdo de reembolso, tal y como exige el HUD, también incluirá el siguiente texto: "Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al

HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S.C. 287, 18 U.S.C 1001 y 31 U.S.C. 3729”.

7 Construcción

Las opciones de construcción del programa consisten en las vías descritas en la [Sección 5 Tipos de proyectos del Programa HARP](#), y se aplican a lo siguiente:

- Casa prefabricada
- Vivienda reconstruida
- Vivienda rehabilitada o renovada

7.1 Relaciones generales

El Programa proporciona ciertos servicios obligatorios y opcionales de asesoramiento en materia de construcción al Participante para ayudarle a finalizar el proyecto, tal y como se describe en la [Sección 5.2.1 Responsabilidades del programa](#).

El Programa colaborará con el Participante y su Proveedor seleccionado para asegurarse de que los elementos y la documentación requeridos por el Programa estén presentes y sean exactos, pero las directrices al contratista vendrán del Participante. Consulte la [Sección 5.2.2 Responsabilidades del Solicitante y del Participante del Programa](#) para más información. Habrá asesores de construcción disponibles para apoyar a los Participantes y Proveedores y ayudarles en estas actividades; sin embargo, el Programa no estará “gestionando” el proyecto. En los casos en que se apruebe a los Participantes una excepción para trabajar con su(s) contratista(s) previo(s) a la solicitud, la relación de construcción es, en última instancia y legalmente, entre el Participante y el contratista.

7.2 Conferencia previa a la construcción

Antes de la emisión de la Orden de proceder, el Programa facilitará una Conferencia previa a la construcción con el Participante para revisar todos los aspectos pertinentes del proceso de construcción. El Participante revisará los siguientes elementos del Programa y afirmará su entendimiento:

- Elementos del alcance del trabajo, selección de la casa prefabricada o plano de Reconstrucción.
- Tipo y frecuencia de las inspecciones y/o visitas al sitio del Programa.
- Proceso de pago y desembolso.
- Proceso de orden de cambio.
- Requisitos de la Sección 3 (si corresponde).
- Reubicación temporal y/o almacenamiento de pertenencias (si corresponde).

Los elementos del alcance que el Participante afirma que faltan pueden discutirse en este momento.

7.3 Requisitos y selección del contratista

Los Participantes serán responsables de seleccionar a los Proveedores del Programa para los proyectos de Reconstrucción, Reemplazo y Rehabilitación, a menos que el Panel de Excepciones apruebe una excepción. El Programa proporcionará al Participante un listado de los Contratistas que han sido examinados para su inclusión dentro del Grupo de Contratistas.

Los Contratistas del Grupo, así como aquellos a los que se les permita participar como resultado de una excepción deberán, como mínimo, cumplir los requisitos establecidos por la Junta de Contratistas de la Construcción de Oregón y someterse a una revisión por parte del Programa de la documentación presentada. Pueden existir requisitos específicos para trabajos especializados como la reducción y/o remediación de plomo, asbesto o moho.

El Participante y/o el Proveedor del Programa o Contratista General proporcionarán al Programa toda la documentación aplicable sobre licencias y seguros necesaria para que el contratista y/o los subcontratistas realicen el trabajo prescrito. Los requisitos mínimos para obtener la licencia de contratista del estado se pueden encontrar en las Reglas Administrativas de Oregón, Capítulo 812, División 3, Licencias.

A menos que se apruebe mediante una excepción, solo los Proveedores del Programa pueden completar los proyectos de Reconstrucción y/o Reemplazo. Si el Participante solicita y se le deniega una excepción para utilizar a su contratista preexistente o el contratista preexistente no puede cumplir todos los requisitos necesarios, el Participante deberá seleccionar un Proveedor del Programa alternativo del Grupo.

El Programa revisará las licencias, certificaciones y seguros del contratista para asegurarse de que cumplen los requisitos mínimos y, en caso de que el contratista no posea todas las licencias o certificaciones necesarias, se le podrá negar la participación en el Programa.

7.3.1 Licencias y certificaciones

El Participante o el Proveedor del Programa proporcionará al Programa documentación que afirme que el contratista posee y/o ha conseguido todos los seguros, licencias y certificaciones necesarios. Los siguientes son algunos de estos elementos:

7.3.1.1 Licencias/Certificaciones

- Licencia estatal de contratista (regulada por las Normas Administrativas de Oregón, Capítulo 701, Contratistas de construcción y contratos)
 - Licencia de estructura residencial de Oregón con
 - Endoso de contratista general residencial
- Certificación EPA RRP (si corresponde)

7.3.1.2 Seguros

- Fianza de caución/residencial de \$20,000
- Seguro de responsabilidad civil de \$500,000 por suceso
- Seguro de riesgo del constructor por el importe de la construcción y:
 - Cobertura sísmica/de terremotos
 - Cobertura contra inundaciones si se encuentra dentro de una llanura aluvial de 100 años

7.3.2 Exclusiones e inhabilitación

Un contratista no podrá participar si se le ha excluido explícitamente de la recepción de fondos federales. Un registro de exclusión identifica a las partes excluidas de recibir contratos federales, determinados subcontratos y ciertos tipos de asistencia y beneficios federales financieros y no financieros. Las exclusiones también se denominan suspensiones e inhabilitaciones. El Programa verificará que el contratista seleccionado no figure como excluido de participar en el Programa. El contratista también puede ser excluido si la Junta de Contratistas de la Construcción muestra un historial de quejas o acciones negativas. En caso de que el contratista de un Participante no sea elegible para participar, el Participante podrá presentar un contratista alternativo al Programa para su revisión.

7.3.3 Acuerdos de construcción

En caso de que el Participante del programa ya haya contratado a un contratista que finalmente sea aprobado por el programa, se le pedirá que firme un acuerdo en el que se detallará la relación contractual entre el Participante del programa y el contratista. El acuerdo de construcción es proporcionado por el Programa y no puede enmendarse para cambiar las condiciones de ejecución o para ampliar el alcance de la construcción más allá de lo que ha autorizado el Programa.

Al Participante del Programa que aún no haya contratado un contratista o cuyo contratista no cumpla los requisitos se le presentará una lista de contratistas del grupo y seleccionará al contratista que realizará el trabajo. Cualquier cambio en el alcance del trabajo o en los plazos de construcción debe ser aprobado por el Programa a través del proceso de Orden de cambio como se describe en la [Sección 7.6.6 Órdenes de cambio](#).

7.4 Calidad de la construcción y consideraciones

Todos los proyectos deben cumplir las Normas de calidad de la vivienda del HUD, además de cualquier requisito local. El Participante debe asegurarse de que la vivienda rehabilitada, reparada, construida y/o comprada cumple las normas del Programa. En caso de Reconstrucción o Reemplazo de la vivienda, el Programa revisará los planos y documentos presentados para verificar que el proyecto presentado se ajusta a la calidad de construcción especificada.

Los costos unitarios, el precio por pie cuadrado o el precio por unidad aprobados por el Programa se basan en el reemplazo de una vivienda afectada por una vivienda de condiciones modestas y estándar. No tiene como fin compensar a un Participante por el reemplazo de una vivienda personalizada o semipersonalizada.

7.4.1 Pintura a base de plomo y asbesto

Se prohíbe al Proveedor del programa o contratista alterar cualquier material peligroso no identificado previamente y descubierto durante el curso de la construcción y/o demolición. El tratamiento y la eliminación de materiales peligrosos deben seguir todos los requisitos reglamentarios estatales y federales aplicables. El Participante del Programa debe comunicar al Programa cualquier material que se sospeche que sea peligroso que pueda haber sido descubierto durante el transcurso de la construcción.

Todos los proyectos deben cumplir los requisitos sobre pintura a base de plomo de 24 CFR Parte 35, Subpartes A, B, J, K y R. Los proyectos también deben cumplir las orientaciones descritas en las [Secciones 6.4.6 Pintura a base de plomo](#) y [6.4.7 Materiales que contienen asbesto \(ACM\)](#).

Autorización: Dado que todas las actividades de Rehabilitación realizadas a través del Programa se financian con asistencia federal, se requiere un examen de autorización para todas las estructuras que no se ha determinado que están libres de pintura a base de plomo (24 CFR § 35.1340). Una vez concluida toda la reducción del peligro de la pintura a base de plomo, el Contratista general deberá contratar a una empresa para que realice un examen de autorización. Se debe proporcionar al Programa una copia del

informe de reducción o disminución del peligro del plomo y una carta de autorización o informe de disminución.

No debe realizarse ningún trabajo adicional dentro de la zona para la que se solicita la autorización, ni se debe entrar a ella, hasta que se produzca la inspección de autorización y se logre la autorización. En caso de que la inspección de autorización demuestre que los peligros no se han eliminado suficientemente o que el Participante y/o el contratista han hecho fracasar el examen de autorización, el Programa podrá no financiar exámenes de autorización posteriores.

El Participante/Proveedor del programa/contratista debe colaborar con su inspector de autorización para asegurarse de que el examen de autorización se realiza a tiempo, lo más cerca de la finalización de las actividades como sea razonablemente posible.

7.5 Sección 3

El Programa de la Sección 3 exige a los beneficiarios de la asistencia del HUD que dirijan las oportunidades de empleo, formación y contratación a las personas con ingresos bajos y a las empresas que emplean a estas personas dentro de su comunidad. La Sección 3 es una disposición de la Ley del HUD de 1968 y se encuentra en 12 U.S.C. 1701u. La normativa se encuentra en 24 CFR Parte 75.

Según este lenguaje estatutario, los receptores de fondos del HUD (es decir, beneficiarios y contratistas) deben garantizar que “en la mayor medida posible”, cuando se utilicen ciertos fondos del HUD para brindar asistencia a proyectos de vivienda y desarrollo comunitario, se dé preferencia para la formación, los puestos de trabajo y las oportunidades de contratación relacionados con la construcción a las personas con ingresos bajos y muy bajos y a las empresas que sean propiedad de personas con ingresos bajos y muy bajos o a las empresas que las contraten. Estas oportunidades son neutrales tanto desde el punto de vista del género como de la raza.

Los proyectos públicos de Rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo de viviendas con una contribución de fondos del HUD o del Programa superior o igual a doscientos mil dólares (\$200,000) o los proyectos de reducción de pintura a base de plomo superiores o iguales a cien mil dólares (\$100,000) deben cumplir la Sección 3. Para documentar el cumplimiento, se exigirá a los contratistas que:

- Presenten un plan de la Sección 3 antes del inicio del proyecto.
- Proporcionen documentación sobre la clasificación de los trabajadores de la Sección 3.
- Proporcionen documentación de las horas de mano de obra trabajadas.

Se anima a los Participantes que ya hayan iniciado la construcción de proyectos que puedan alcanzar los umbrales mencionados a que conversen con sus contratistas sobre el requisito de cumplir con la Sección 3. El Programa ayudará a los participantes y a los contratistas a entender cómo poner en práctica los requisitos a través de los servicios de asesoramiento para la construcción. Los esfuerzos para cumplir con la normativa deben documentarse y los detalles deben facilitarse al Programa.

El Proveedor del Programa y el contratista deben hacer todo lo posible para dirigir el veinticinco (25) por ciento del total de las horas de mano de obra trabajadas hacia trabajadores certificados de la Sección 3. El cinco (5) por ciento del total de horas de mano de obra trabajadas debe dirigirse a trabajadores objetivo de la Sección 3. Si el contratista no es capaz de dirigir el número requerido de horas de trabajo hacia estos trabajadores, se deben proporcionar esfuerzos cualitativos documentados al Programa para demostrar que el contratista hizo sus “mejores esfuerzos” para satisfacer los requisitos. El Programa ayudará al Participante a asesorar al contratista sobre estos requisitos.

Un trabajador de la Sección 3 es cualquier trabajador que actualmente encaja, o cuando fue contratado en los últimos cinco años encajaba, en al menos una de las siguientes categorías, según se documente:

1. Los ingresos del trabajador para el año calendario anterior o anualizado son inferiores al límite de ingresos establecido por el HUD;
2. El trabajador es empleado por una compañía de la Sección 3; O
3. El trabajador es un participante de YouthBuild.

Un trabajador objetivo de la Sección 3 es un trabajador de la Sección 3 que:

1. Es empleado por una compañía de la Sección 3; o
2. Actualmente encaja o cuando fue contratado encajaba al menos en una de las siguientes categorías, según lo documentado en los últimos cinco años:
 - (i) Vivir dentro del área de servicio o el vecindario del proyecto, tal y como se define en 24 CFR § 75.5; o
 - (ii) Es un participante de YouthBuild.

Una compañía de la Sección 3 es una compañía que cumple al menos uno de los siguientes criterios, según lo documentado en los últimos seis meses:

1. Al menos el 51% es propiedad de y está controlado por personas con ingresos bajos o muy bajos;
2. Más del 75 por ciento de las horas laborales trabajadas para la compañía durante el periodo de tres meses anterior son llevadas a cabo por trabajadores de la Sección 3; o

3. Al menos el 51 por ciento de la compañía es propiedad y está controlada por residentes actuales de viviendas públicas o residentes que viven actualmente en viviendas asistidas por la Sección 8

7.6 Proceso de construcción

7.6.1 Objetivos y plazos de finalización del proyecto

La fecha prevista de finalización del proyecto se hará constar en la Orden de proceder. La fecha de inicio del proyecto es la fecha de emisión de la Orden de proceder y la fecha de finalización es la fecha en que el Participante, el Proveedor del Programa y el contratista firman la Aceptación final.

El Programa ayudará a los participantes a identificar los objetivos y los plazos de finalización. Se anima a los Proveedores seleccionados por los Participantes a que inicien el proceso de construcción en cuanto reciban la Orden de proceder, y se les podrá exigir que presenten al Programa cualquier solicitud de permisos, dibujo arquitectónico, plano del sitio, etc. que demuestre que se está avanzando en la construcción y en la preconstrucción.

El Programa exige que el Participante solicite y haya realizado con éxito un mínimo de una (1) inspección de avance en un plazo de 120 días a partir de la recepción de la Orden de proceder. La falta de avances puede dar lugar a que se rescinda la subvención.

Los proyectos dispondrán del número de días calendario estipulado a continuación para lograr su finalización:

- Proyecto de casa prefabricada: 360 días
- Proyecto de Reconstrucción: 360 días
- Proyecto de Rehabilitación: 180 días

Si el proyecto no se completa en el plazo estipulado en la Orden de proceder, se puede rescindir o recuperar la subvención. El Participante debe hacer todo lo posible para mantener informado al Programa de cualquier problema que pueda causar retrasos en el proyecto o hacer que se prorrogue la fecha de finalización del mismo.

El Programa podrá, a su discreción, conceder una prórroga al proyecto siempre que el Participante haya demostrado que la finalización es factible.

7.6.2 Orden de proceder (NTP)

El propósito principal de una Orden de proceder (NTP) es controlar los tiempos de las actividades de construcción y evitar el inicio de la construcción sin la autorización del Programa. Tras la notificación por parte del Programa de que el Participante es elegible, se haya ejecutado el Acuerdo de subvención y haya tenido lugar la Conferencia previa a la construcción, el administrador de casos de ReOregon emitirá una Orden de proceder al Participante del programa, el Proveedor del Programa y/o el Contratista general. Como mínimo, la Orden de proceder incluirá la fecha de expedición, la fecha de inicio de la construcción, el plazo o la fecha de finalización de la construcción y la información de contacto del administrador de casos de ReOregon y el inspector del progreso. Además, el alcance del trabajo aprobado del Costo estimado de las reparaciones (ERC) (formalizado como anexo al Acuerdo de subvención) también se adjuntará a la Orden de proceder.

Una vez recibida la Orden de proceder y los documentos necesarios del Programa, el Proveedor del Programa dispondrá de catorce (14) días calendario para solicitar a la autoridad reguladora los permisos y/o aprobaciones necesarios para comenzar la construcción. El Programa no emitirá ningún pago hasta que se reciban todos los documentos requeridos del Participante y/o contratista.

Los cambios en las fechas de inicio y finalización de la construcción solicitados por el Contratista general se formalizarán en una orden de cambio y deberán ir acompañados de un plan de trabajo aceptable aprobado por el Programa.

También se recomienda al participante que consulte la [Sección 6.1.10 Requisito de suspensión del trabajo](#) para obtener orientación adicional.

7.6.3 Permisos e inspecciones

El Participante y/o su Proveedor debe proporcionar al Programa todos y cada uno de los permisos de obra y construcción y las inspecciones relacionadas. Por lo general, los permisos los expide la autoridad local, ya sea la ciudad, el condado o ambos. El Programa no emitirá pagos ni realizará inspecciones de avance para proyectos que no cuenten con los permisos y/o aprobaciones de inspección adecuados. Pueden expedirse permisos especiales en casos de problemas ambientales como pintura con base de plomo, materiales que contengan asbesto, moho, etc. Todos los permisos aplicables deben facilitarse al Programa para que se los incluya en el expediente del participante.

7.6.4 Retrasos en el proyecto

Un retraso en el proyecto es cualquier situación que pueda hacer que el proyecto no cumpla con la fecha de finalización prevista. Estos retrasos pueden estar causados por revisiones del departamento de permisos, mal tiempo, retrasos en los materiales y/o en la fabricación, retrasos en las entregas o cualquier otro acontecimiento que pueda dificultar el avance de los trabajos. Si se produce un retraso, el Participante y/o el Proveedor debe hacer todo lo posible para notificar al Programa la naturaleza y duración del mismo. El Participante y/o el Proveedor deberá intentar remediar las causas del retraso lo antes posible. El reemplazo del material, si es comparable en naturaleza y costo al material originalmente prescrito, es permisible. Si se dispone fácilmente de un material o método alternativo y aceptable, se anima al Participante a que lo utilice para no causar más retrasos.

7.6.5 Supervisión e inspecciones de la construcción

El Programa supervisará el proyecto durante la construcción para asegurarse de que cumple todos los requisitos necesarios. La supervisión y la recopilación de documentos se llevarán a cabo para:

- Supervisar la puntualidad del avance del proyecto,
- Verificar que se complete el alcance,
- Verificar la presencia de la documentación requerida, como permisos y registros de inspecciones municipales,
- Supervisar el cumplimiento de los requisitos de construcción ecológica y los requisitos de resistencia,
- Supervisar el cumplimiento de las normas laborales del Programa y los requisitos de igualdad de oportunidades,
- Supervisar las órdenes de cambio y los contratos de construcción, y
- Supervisar la calidad del trabajo y el cumplimiento del alcance acordado, las especificaciones del Programa y los planos de construcción, según proceda.

El Programa realizará inspecciones en momentos designados y también podrá realizar inspecciones *ad hoc* cuando surja la necesidad. La supervisión de la construcción y las inspecciones relacionadas se realizan para garantizar que se están llevando a cabo las actividades elegibles, que se están cumpliendo los plazos y que se están siguiendo las directrices del Programa.

El Programa podrá realizar inspecciones y supervisión a distancia revisando las fotos, informes, certificaciones, etc. presentados que demuestren que el trabajo se ha realizado

conforme a las normas. El Programa se reserva el derecho de solicitar que el Participante proporcione documentación de respaldo adicional si el Programa no puede razonablemente tomar una determinación basada en las pruebas proporcionadas.

7.6.5.1 Tipos de inspección

Los siguientes tipos de inspección pueden producirse tanto en momentos designados como no designados a lo largo de la duración del proyecto. Las circunstancias pueden permitir que determinadas inspecciones se realicen a distancia o como revisión documental.

7.6.5.1.1 Inspecciones de calidad y conformidad (QC)

Las inspecciones de calidad y conformidad se realizan para garantizar que la actividad de construcción se lleva a cabo de conformidad con los planes aprobados, las especificaciones y las instrucciones del fabricante; y que se siguen las mejores prácticas. Pueden realizarse los siguientes tipos de inspecciones de calidad y conformidad:

7.6.5.1.1.1 Progreso

Las inspecciones de progreso pueden producirse en cualquier momento del proyecto por diversas razones. Aunque el Programa no participará activamente en la gestión del proyecto, es posible que el Programa tenga que documentar cualquier problema que surja y que pueda poner en peligro la finalización del proyecto. El Programa se reserva el derecho de acceder al lugar del proyecto para recopilar cualquier información requerida. Los siguientes son algunos ejemplos:

- Inspecciones durante la instalación de la casa prefabricada o la construcción en general
- Inspecciones luego de la instalación de la casa prefabricada

7.6.5.1.1.2 Avance

Las inspecciones de avance se producen en hitos establecidos durante un proyecto de construcción, generalmente después de que se presente una solicitud de retiro de fondos completa. Esta inspección tendrá lugar después de que el Programa reciba la notificación del Participante o el Proveedor del Programa de que el proyecto ha alcanzado el siguiente hito designado. El inspector del programa documentará el estado del proyecto y anotará la condición del mismo en relación con el hito específico. A continuación se indican los hitos típicos. Consulte la [Sección 7.6.8.2 Calendario de desembolsos](#) para más detalles.

7.6.5.1.1.3 Final

La Inspección final se produce al finalizar el proyecto de construcción y tiene como objetivo verificar que no sea necesario realizar ningún trabajo adicional. El Participante y/o el Proveedor del Programa deberá proporcionar al Programa cualquier prueba requerida que demuestre que se ha completado el proyecto. Los siguientes son algunos de estos documentos:

- Permiso cerrado o completado
- Certificado de ocupación o Certificado de finalización
- Certificado final de elevación

7.6.6 Órdenes de cambio

Las Órdenes de cambio se emiten cuando el precio acordado inicialmente o el alcance del trabajo a realizar requieren la modificación, adición o eliminación de elementos del alcance. Primero, el Contratista general debe completar un *Formulario de solicitud de orden de cambio*. Este formulario y la documentación de respaldo deben ser entregados al Programa para su revisión. El precio de los nuevos artículos identificados en la orden de cambio, si son elegibles y aprobados, se basará en el importe especificado en el software de estimación del Programa.

Los elementos obligatorios o anexos al formulario de solicitud de orden de cambio incluyen:

- Descripción detallada del Proveedor/Participante sobre la solicitud y el motivo de la misma.
- Fotografías que muestren la condición a remediar.
 - Nota: si el componente o el trabajo que se solicita no será visible una vez instalado, se podrá exigir al Participante que aporte pruebas de que se realizó la tarea. Por ejemplo, si la orden de cambio es para sustituir una válvula de ducha que finalmente quedará oculta detrás de una pared, es posible que el participante tenga que proporcionar al Programa fotografías del trabajo realizado.
- Descripción detallada y medidas de la acción a realizar.
- Si está disponible y es aplicable:
 - Informe de inspección municipal detallando la necesidad del componente o trabajo adicional.
 - Carta o informe de la autoridad local (HOA, Municipalidad, etc.) que respalde y detalle el requisito.

El Programa evaluará la solicitud de orden de cambio y, si se aprueba, modificará el alcance del trabajo por un importe igual al proporcionado por la plataforma de estimación. La cantidad que el Programa financiará, independientemente del aumento del nivel de acabado o de la complejidad de la mano de obra, será únicamente la cantidad elegible del Programa para el elemento correspondiente. Por ejemplo:

El contratista ha identificado armarios que son elegibles para incluirlos en el alcance y ha proporcionado un costo detallado para el material y la instalación por un importe de quinientos dólares y la revisión muestra que esta presentación es elegible. El Programa determina que el importe correspondiente es de cuatrocientos dólares al añadir los elementos a la plataforma de estimación. La aprobación definitiva de la orden de cambio será de cuatrocientos dólares y el alcance se añadirá al Costo estimado de las reparaciones.

El trabajo realizado como parte de una orden de cambio aprobada debe fotografiarse y proporcionarse al Programa para que se lo incluya en el expediente del proyecto y para que se liberen los fondos.

7.6.7 Requisito de que el participante aporte la Duplicación de beneficios y asistencia para las mejoras

Los Participantes que deban aportar fondos al proyecto debido a una Duplicación de beneficios identificada o porque su proyecto incluye mejoras que superen el importe de adjudicación aprobado deberán hacerlo antes de que se libere ningún fondo del Programa, a menos que se identifiquen excepciones de conformidad con la [Sección 6.3.5.3 Compra y venta temporal de vehículos recreativos o casas prefabricadas](#).

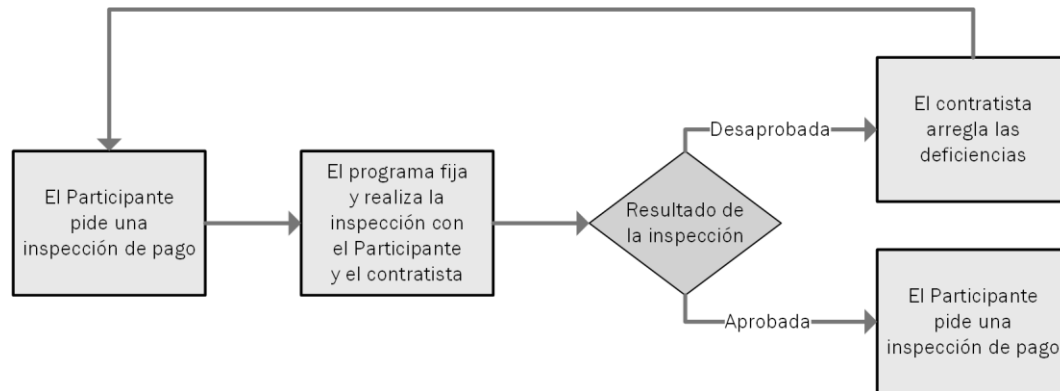
Los Participantes cuyo trabajo se esté llevando a cabo por un Proveedor del Programa deberán contribuir con su Duplicación de Beneficios a una cuenta de Depósito en garantía del Programa antes de recibir una Orden de proceder.

7.6.8 Solicitudes de retiro de fondos

Los fondos del Programa se distribuirán según un calendario de desembolsos establecido por el Programa, y el pago final se producirá tras la finalización y la emisión de un certificado de finalización. El progreso de la construcción se supervisará a lo largo de cada proyecto, y el pago de cada solicitud de retiro de fondos está sujeto a que el Programa apruebe la inspección.

El contratista y el Participante deben estar de acuerdo en cuanto a los elementos completados antes de solicitar una inspección de avance. El Programa revisará la solicitud

de retiro de fondos junto con la inspección de avance para determinar si la solicitud de retiro de fondos está completa y lista para su aprobación.



Cada proyecto de Rehabilitación, Reemplazo, elevación y Reconstrucción estará sujeto a un contrato de construcción que incluirá medidas de desempeño y definirá los términos del calendario de pagos. Cada solicitud de pago está compuesta por lo siguiente:

- Un informe de inspección de avance del inspector que certifica que se han realizado todas las inspecciones necesarias y que el trabajo se ha llevado a cabo satisfactoriamente de acuerdo con los códigos de construcción estatales y locales. Esto incluye la firma del inspector indicando su aprobación del trabajo para el que se solicita el pago.
- Firma del participante indicando su satisfacción con el trabajo realizado hasta la fecha.
- Exenciones de gravámenes de todos los subcontratistas identificados y del Contratista general (según corresponda).
- Hoja de trabajo de la Sección 3 con las horas de trabajo calificadas justificadas (según corresponda).

7.6.8.1 Inicio del proyecto

Algunos contratistas pueden exigir un anticipo, o adelanto, para iniciar el trabajo. Por lo general, el Programa no pagará anticipos, ya que se exigirá a los participantes que aporten su duplicación de beneficios o los costos de las mejoras al proyecto antes de que el OHCS desembolse los fondos del Programa. El Programa trabajará con el Participante para establecer sus hitos y su calendario de inspecciones y podrá añadir una inspección anticipada o un pago por hitos para cubrir aspectos como los permisos o la compra de materiales. El Programa puede revisar las excepciones caso por caso a través del Panel de excepciones para permitir adelantos.

7.6.8.2 Calendario de desembolsos

El Programa establecerá los puntos específicos en los que se producirán las inspecciones de avance, denominado Calendario de desembolsos. Aun así, el Programa se reserva el derecho a realizar una inspección en cualquier momento si lo considera necesario. El pago de cada desembolso está supeditado a una inspección satisfactoria de la vivienda por parte del Programa. Los Participantes, Proveedores del Programa o su contratista deben obtener todos los permisos necesarios y deben estar preparados para proporcionar copias al Programa en el momento de la inspección de avance.

7.6.9 Pagos

Una vez aprobada la solicitud de retiro de fondos, el Programa emitirá el pago directamente al Proveedor del Programa o podrá emitirlo directamente al contratista del Participante. Antes de que se efectúe cualquier pago posterior, el Participante deberá presentar al Programa las liberaciones de gravámenes firmadas y ejecutadas por el contratista que reciba los fondos. El importe total anotado en la liberación del gravamen debe coincidir con el importe pagado anteriormente.

Si un Participante no está de acuerdo y no aprueba el pago a su Contratista general por el trabajo completado, el Programa se reserva el derecho de hacer una determinación independiente con respecto a la calidad e integridad del trabajo. Si el Programa determina que la calidad del trabajo se ajusta a las normas del Programa y se ha alcanzado el hito de avance, el Programa podrá emitir al Contratista general el pago independientemente de la aprobación del Participante.

El Programa puede emitir el pago al constructor o al distribuidor/fabricante de casas prefabricadas, independientemente de la aprobación del Participante, si:

- Existe una disputa entre el Participante y el constructor o el distribuidor/fabricante de casas prefabricadas que hace que el proyecto ya no avance, o
- El Participante no libera el pago al constructor o al distribuidor/fabricante de casas prefabricadas cuando el trabajo se realiza satisfactoriamente en los puntos de avance predeterminados, o
- Por cualquier otra situación en la que el Participante no pueda o no quiera permitir que el proyecto progrese.

7.6.9.1 Pago final

Tras la finalización de todas las actividades relacionadas con la construcción, la presentación de la documentación y las certificaciones necesarias, incluidas, entre otras,

una liberación definitiva de gravámenes y un certificado de ocupación, el Participante podrá solicitar la liberación del pago final que constituye el 10% del importe financiado por el Programa. El pago final se liberará tras la verificación e inclusión de todos los documentos requeridos en el expediente del proyecto.

7.6.10 Garantía

El Programa en sí no proporciona servicios de garantía.

El Participante debe conseguir las garantías según los requisitos de garantía del Estado de Oregón referenciados en los Estatutos Revisados de Oregón (ORS) 701.320, Oferta de garantía. Por ley, los contratistas deben ofrecer la garantía a la firma del contrato de servicios de construcción.

El Programa exige que el Proveedor o contratista preexistente proporcione garantías para:

- Construcción nueva
 - Periodo de garantía de ajuste y acabado de 1 año.
 - 3 años de garantía mecánica, eléctrica y de plomería (MEP).
 - Periodo de garantía estructural de 10 años.
- Rehabilitación (Para los componentes abordados como parte del alcance del Programa)
 - Periodo de garantía de ajuste y acabado de 1 año.
 - 2 años de garantía mecánica, eléctrica y de plomería (MEP).
 - Periodo de garantía estructural de 2 años
- Reemplazo de casas prefabricadas
 - Periodo de garantía de ajuste y acabado de 1 año.
 - 2 años de garantía mecánica, eléctrica y de plomería (MEP).
 - Periodo de garantía estructural de 2 años.

Todas las reclamaciones de garantía son entre el propietario y el contratista. El Programa no ofrece servicios de garantía. El Proveedor o Contratista preexistente deberá presentar al Participante documentos de garantía que detallen la duración y el método de solicitud de la reclamación.

7.6.11 Quejas y Reclamaciones

A medida que el Participante seleccione y trabaje con su Proveedor o contratista preexistente, el Programa hará todo lo posible para ayudar en la resolución de conflictos

entre ambas partes e intentará encontrar una solución mutuamente beneficiosa para cualquiera problema. Además, se puede remitir a las dos partes a los servicios de mediación de la Junta de Contratistas de la Construcción. Puede encontrar más información sobre la mediación aquí:

www.oregon.gov/ccb/Pages/Consumer%20Protection.aspx

7.6.12 Cumplimiento posterior a la adjudicación

El cumplimiento posterior a la adjudicación garantiza que el Participante o beneficiario de la asistencia cumpla los términos y condiciones de la adjudicación. Esto puede incluir la revisión de la documentación, el seguimiento del progreso y la verificación de que los fondos se utilizan de conformidad con el acuerdo.

El cumplimiento posterior a la adjudicación se lleva a cabo para garantizar que los fondos se utilizan para los fines previstos y que el beneficiario cumple todos los requisitos de la adjudicación. Si se detectan problemas o incumplimientos durante el proceso de cumplimiento posterior a la adjudicación, se podrá exigir al Participante que adopte medidas correctoras o podrá ser objeto de sanciones.

8 Cierre de la construcción, cumplimiento de los participantes y supervisión

8.1 Cierre de la construcción

Una vez que la construcción se haya completado, el Participante/Proveedor del Programa/Contratista general solicitará una inspección final para validar que todo el trabajo descrito en el Costo estimado de reparación se ha completado satisfactoriamente de acuerdo con los códigos estatales y locales apropiados y que la vivienda cumple con las Normas de calidad de la vivienda. La inspección final confirma que todos los trabajos se han completado, el inspector de edificios local los ha aceptado y se ha expedido cualquier certificado de ocupación requerido. El Participante, Proveedor del Programa o el Contratista general y el inspector de progreso del Programa completarán y firmarán un formulario de inspección final y lo colocarán en el expediente del proyecto.

Además de la inspección final para verificar la finalización del alcance del trabajo del Participante, tal y como se indica en el Costo estimado de reparación aprobado, se incluirán los siguientes documentos en el expediente del proyecto:

- Todos los permisos e informes de inspección de edificios requeridos
- Inspección final del Programa
- Liberación de reclamaciones o gravámenes de cualquier subcontratista y proveedor
- Certificado de ocupación o equivalente
- Lista de verificación de edificios ecológicos completada
- Informe de limpieza de pintura a base de plomo, si corresponde
- Manifiesto de eliminación de asbesto, si corresponde
- Certificado de elevación, si corresponde
- Garantías del propietario
- Registro del título en MHODS (para casas prefabricadas de reemplazo)

9 Asistencia Opcional para la Reubicación (ORA)

La construcción financiada por el programa puede requerir que la propiedad esté completamente desocupada. Para minimizar las dificultades financieras de un Hogar, el Programa ha establecido una Asistencia Opcional para la Reubicación (ORA) para ayudar con los gastos de mudanza y alojamiento temporal.

9.1 Elegibilidad y priorización de los participantes en la ORA

9.1.1 Elegibilidad

Para ser elegible para la Asistencia Opcional para la Reubicación, el Participante debe cumplir las siguientes condiciones:

- Estar aprobado y ser elegible para recibir asistencia del Programa, como lo demuestra un acuerdo de subvención totalmente ejecutado;
- El contratista del Participante o el Programa debe haberle exigido que se reubique temporalmente de la residencia principal para completar las actividades de construcción, como lo demuestra un aviso de desalojo;
- Ser elegible en virtud de las Fases I o II del Programa; y
- Debe poder declarar que los ingresos del hogar no han cambiado desde la fecha de un acuerdo de subvención ejecutado. Si los ingresos han cambiado, se llevará a cabo una verificación de ingresos como se describe en la [Sección 6.2.1.2 Normas de verificación de ingresos](#).

9.2 Responsabilidades del Participante

Los Participantes son responsables de las siguientes acciones:

- Ejecutar un contrato de arrendamiento entre el Participante y el arrendador.
- Conseguir un hotel.
- Cumplir con el acuerdo de arrendamiento.
- Pagar puntualmente su parte del alquiler (si la hubiera).
- Mantener la vivienda limpia y segura.

- Notificar al Programa en un plazo de 5 días si se produce algún cambio en los ingresos o en la composición del hogar.
- Notificar al Programa en un plazo de 5 días si se produce una situación que pueda poner al hogar en riesgo de perder la vivienda (como un aviso de desalojo).

Se podrán cancelar los beneficios de Asistencia Opcional para la Reubicación de los Participantes que no cumplan con sus responsabilidades. Esto no repercutirá en la asistencia para la Rehabilitación o Reconstrucción que se proporciona al Participante.

El Programa proporcionará a los Participantes información y recursos sobre los derechos de los inquilinos.

9.3 Gastos elegibles para la Asistencia Opcional para la Reubicación

Se debe determinar que todos los beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación son necesarios y razonables. Los siguientes son algunos de los gastos elegibles:

- **Gastos de alojamiento temporal:** Limitados a lo que sea menor entre el [Alquiler Justo de Mercado \(FMR\)](#) y los [viáticos](#) de la Administración de Servicios Generales (GSA) para hotel y comidas. Se pueden hacer excepciones si se demuestran dificultades financieras extremas.

Ejemplos:

- Para un periodo de realojamiento de 5 días para 2 personas, los importes máximos permitidos del Alquiler Justo de Mercado (FMR) y la Administración de Servicios Generales (GSA) son las siguientes:
 - GSA: \$98/día por la habitación de hotel y \$59/día por comidas y gastos imprevistos, lo que asciende a un total de \$785.
 - FMR: \$978 por un apartamento de un dormitorio.Los gastos elegibles se limitan al importe menor: \$785.
- Para un periodo de realojamiento de 5 días para 4 personas, los importes máximos permitidos del Alquiler Justo de Mercado (FMR) y la Administración de Servicios Generales (GSA) son las siguientes:
 - GSA: \$1,570 por la habitación de hotel, comidas y gastos imprevistos.
 - FMR: \$1,245 por un apartamento de dos dormitorios.Los gastos elegibles se limitan al importe menor: \$1,245.

Además, estos gastos se limitan a un estándar de necesidad y razonabilidad. Por ejemplo, generalmente no se aprobaría el alquiler de un apartamento de dos dormitorios para una persona. Otro ejemplo es que el alquiler se pague más allá de la fecha del aviso de regreso a la vivienda. El Programa utilizará los datos del Alquiler Justo de Mercado (FMR) del HUD como base de lo que es necesario y razonable, pero no utilizará los FMR como topes. Los gastos de alojamiento temporal podrán prorratearse para cumplir el calendario de los servicios de construcción.

- **Gastos de mudanza:** Limitado a lo que resulte menor entre el [programa de la GSA](#) y [el programa de costos fijos de mudanza de la Administración Federal de Carreteras \(FHWA\)](#), utilizando el millaje desde la residencia principal hasta la unidad de alojamiento provisional y viceversa. Los importes de almacenamiento pueden cambiar en función de lo que el Programa determine que debe almacenarse. Se pueden hacer excepciones si se demuestran dificultades financieras extremas.

Ejemplo: Si la vivienda de alojamiento temporal se encuentra a 500 millas de la residencia principal, y esta tiene cuatro dormitorios, los máximos de la GSA y la FHWA son los siguientes:

- **GSA:** Permite \$159.03 por cada 100 libras hasta 500 millas. Para 2,000 libras, esto daría un total de \$3,180.60, incluyendo 30 días de almacenamiento.
- **FHWA:** El costo admisible para 4 dormitorios es de \$1,200 más \$350 para almacenamiento, lo que da un total de \$1,550.

El gasto máximo por mudanza es de \$1,550.

- **Gastos de subsistencia compartidos:** Limitado a los gastos prorrateados de hipoteca y servicios públicos en función del número de personas que ocuparán la vivienda durante los servicios de construcción. Por ejemplo, un hogar que viva con familiares o amigos durante los servicios de construcción, que no alquile habitaciones en su residencia principal de otro modo, es elegible a una asistencia que contribuya a los gastos de subsistencia.
- **Depósitos de seguridad y de mascotas:** Limitado a 1.5 veces el alquiler mensual.
- **Tasas por mascotas:** Limitado a un mes de alquiler.
- **Gastos de hotel:** Los gastos de hotel solo son elegibles en los casos en que el periodo de reubicación previsto sea de 60 días o menos, o en otras circunstancias atenuantes, con un tope de las tarifas de la GSA.
- **Almacenamiento:** Los gastos de almacenamiento solo se permitirán en los casos en que los bienes personales que se encuentren en la zona dañada no puedan trasladarse temporalmente a otra zona de la propiedad. La asistencia se limita a los bienes personales que el Programa haya determinado que es necesario retirar para

los servicios de construcción. Los pagos de almacenamiento de la Asistencia Opcional para la Reubicación solo serán elegibles durante el periodo que comienza 30 días calendario antes del Aviso de desalojo del Participante y finaliza 30 días calendario después de la fecha de emisión del Certificado de ocupación. La asistencia se limita al precio más bajo de la zona entre tres proveedores. Se recomienda al Participante que obtenga un seguro de almacenamiento, ya que el Programa no se hace responsable de los posibles daños que puedan sufrir sus bienes personales.

El monto máximo de la Asistencia Opcional para la Reubicación que se proporcionará es de \$12,000 por un máximo de 12 meses, a menos que el Programa lo extienda debido a un retraso en las actividades de construcción. El tope de la Asistencia Opcional para la Reubicación se añade a los topes del Programa para la Rehabilitación, Reconstrucción, elevación de viviendas y la Rehabilitación o Reemplazo de casas prefabricadas.

9.3.1 Gastos inelegibles

Un Participante no podrá reclamar ni recibir pagos por los siguientes gastos:

- Gastos de reubicación no aprobados previamente por escrito por el Programa.
- Los intereses de un préstamo para cubrir los gastos de mudanza.
- Si el hogar ya está pagando por almacenar bienes personales, esos gastos no son elegibles. Solo son elegibles los gastos de almacenamiento adicionales necesarios para completar los servicios de construcción.

9.4 Gastos máximos elegibles y asistencia máxima

9.4.1 Cálculo de la asistencia

La asistencia máxima total para cualquier Hogar es de \$12,000 durante un máximo de 12 meses. La asistencia mensual y por única vez de cada solicitante se calculará en función de los gastos elegibles y necesarios, según las limitaciones descritas anteriormente. En la [Sección 9.4.2 Ejemplo de cálculo](#) hay un ejemplo de cálculo para un hogar cuyo plazo del proyecto de construcción justificaba dos meses de asistencia. En este caso, el total de gastos máximos elegibles calculados para la Asistencia Opcional para la Reubicación por mes es de \$3,246. Sin embargo, el importe se reduce una vez calculada la parte correspondiente al Participante. (Consulte la [Sección 9.7.3 Parte del Participante](#). Si la parte del Participante es de \$500 al mes, la asistencia máxima de la Asistencia Opcional para la Reubicación para el mes es de \$2,746. El Panel de excepciones puede revisar las

excepciones basadas en dificultades o condiciones locales atenuantes. La asistencia máxima se basa principalmente en los siguientes criterios:

- Tamaño del hogar.
- Parte del participante.
- Requisitos de los servicios de construcción del Programa que proporcionarán información para determinar qué gastos elegibles necesita el hogar, así como la duración del periodo de reubicación.

9.4.2 Ejemplo de cálculo

El siguiente ejemplo muestra cómo calcular la asistencia para un hogar de 4 personas que debe dejar la vivienda durante 2 meses. Los importes en dólares que figuran a continuación en cada cálculo son solo a efectos de demostración. Se deberá realizar un cálculo por cada Hogar que solicite la Asistencia Opcional para la Reubicación.

9.4.2.1 Ejemplo de gastos de mudanza

<p>El hogar se mudará a un apartamento a 10 millas de distancia. En el apartamento solo cabe parte del mobiliario del Hogar; aproximadamente 2 habitaciones como máximo/1,000 libras, y es posible que haya que almacenar el resto. El máximo es el importe menor entre lo permitido por la GSA y la FHWA.</p>		
<p>GSA: \$159.03 x (1,000/100) = \$1,590.30</p>	<p>FHWA: \$800. (dos habitaciones) + \$200 (crédito de 30 días de almacenamiento) = \$1,000</p>	<p>Máximo de gastos elegibles</p> <p>\$1,000 x 2 (mudanza hacia y desde) = \$2,000</p>

9.4.2.2 Ejemplo de asistencia para el alquiler

<p>Se trata de un apartamento de dos dormitorios en el código postal 97539. El máximo cumple la norma de necesario y razonable utilizando como base el Alquiler Justo de Mercado (FMR) del HUD y las tasas de las áreas pequeñas.</p>		
<p>Alquiler real: \$1,325</p>	<p>FMR: \$1,287</p> <p>SAFMR: \$1,570</p>	<p>Máximo de gastos elegibles</p> <p>\$1,325 x 2 meses= \$2,650</p>

9.4.2.3 Ejemplo de asistencia para el almacenamiento

El hogar necesita una unidad de almacenamiento de 10 x 15 durante 1 mes porque se le proporcionó un crédito de almacenamiento para el primer mes en gastos de mudanza. El máximo es el precio más bajo de tres proveedores.		Máximo de gastos elegibles
Proveedor local A	\$163/mes	\$130 x 1 mes = \$130
Proveedor local B	\$199/mes	
Proveedor local C	\$130/mes	

Se hará todo lo posible para que el hogar y sus pertenencias permanezcan juntos o sin alteraciones mientras se trasladan temporalmente a otra residencia, haciendo del almacenamiento una opción de último recurso.

9.4.2.4 Ejemplo de asistencia para tasas y depósitos

Asistencia para mascotas y depósitos de seguridad		Máximo de gastos elegibles
Depósito de seguridad	\$1,287	\$1,287 + \$500 = \$1,787
Depósito para mascotas	\$500	

A continuación se resumen los gastos máximos elegibles:

Gastos de mudanza	\$2,000 +
Alquiler mensual	\$2,650 +
Almacenamiento	\$130 +
Tasas y depósitos	\$1,787
Total = \$6,567	

Es importante tener en cuenta que los gastos máximos elegibles no son los mismos que la asistencia máxima de la Asistencia Opcional para la Reubicación porque no se ha aplicado la parte del Participante. En la [Sección 9.7.3 Parte del participante](#) hay un ejemplo de cálculo de la parte del Participante y de cómo esa parte se tiene en cuenta en el cálculo de la Asistencia Opcional para la Reubicación.

9.4.2.5 Gastos de subsistencia compartidos

Gastos de subsistencia de un hogar de cuatro miembros, por persona

Hipoteca mensual	\$2,500 =	\$625/persona
Servicios públicos mensuales	\$900 =	\$225/persona
Total		\$850/persona

En este ejemplo, agregamos al hogar a un Participante con un tamaño de hogar de tres personas. El importe mensual de la Hipoteca no cambia y habrá un aumento en los servicios públicos. Los gastos de subsistencia compartidos se distribuirán entre siete personas para determinar la asistencia para el Participante del Programa.

Hipoteca mensual	$(\$2,500/7) \times 3 =$	\$1,071
Servicios públicos mensuales	$\$225 \times 3 =$	\$675
Asistencia máxima		\$1,746

9.5 Términos de la asistencia de la Asistencia Opcional para la Reubicación (ORA)

El Programa solo pagará los beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación directamente a los arrendadores y proveedores de servicios. Se podrán determinar excepciones caso por caso a través del Panel de excepciones para reembolsar a los Participantes los gastos elegibles de la Asistencia Opcional para la Reubicación. Los receptores de beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación son responsables de proporcionar al OHCS toda la documentación relacionada con los gastos elegibles, que incluyen el contrato de alquiler o el alquiler de almacenamiento, recibos, facturas pagadas, cheques pagados, etc. El OHCS no reembolsará los gastos no documentados. Además, todos los gastos previstos deben ser aprobados por escrito antes de que el Solicitante incurra en ellos.

9.6 Viviendas provisionales elegibles

9.6.1 Viviendas elegibles

Los beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación pueden utilizarse para pagar cualquiera de los siguientes tipos de vivienda de alquiler:

- Apartamento
- Hotel con cocina pequeña

- Vivienda unifamiliar
- Casa prefabricada instalada

Se pueden hacer excepciones caso por caso a través del Panel de excepciones para viviendas alternativas, siempre y cuando la vivienda alternativa cumpla como mínimo las normas de una vivienda decente, segura y sanitaria.

9.6.2 Norma de vivienda

Se llevará a cabo una inspección de la vivienda para determinar si es decente, segura y sanitaria, tal y como se define en [49 CFR 24.2\(a\)\(8\)](#). El Programa utiliza la lista de comprobación denominada “decente, segura y sanitaria” (DS&S) del HUD.

Debe realizarse una inspección de pintura a base de plomo para verificar el cumplimiento de la norma sobre viviendas sin plomo (24 CFR Parte 35) (para viviendas construidas antes de 1978 que alberguen a niños menores de seis años). La inspección de pintura a base de plomo consistirá en una evaluación visual en busca de pintura deteriorada (pintura agrietada, descascarillada o en mal estado, así como polvo visible, escombros y pedazos de pintura). El propietario deberá estabilizar cada superficie de pintura deteriorada de acuerdo con §35.1330(a) y §35.1330(b) antes de la ocupación de una vivienda desocupada.

Si la unidad no supera la lista de comprobación “decente, segura y sanitaria” o la inspección visual para detectar la presencia de plomo, el personal de Asistencia Opcional para la Reubicación notifica por escrito al arrendador y al Participante que la unidad no es elegible para participar en el Programa. El personal de la Asistencia Opcional para la Reubicación notifica al Participante que puede seguir buscando una vivienda que reúna los requisitos y remitirá al Participante a la Agencia de Acción Comunitaria más cercana si no se ha establecido una conexión hasta el momento. El Programa considerará una solicitud para ampliar el plazo de finalización de su proyecto si los Participantes se enfrentan a retrasos a la hora de encontrar una vivienda de reemplazo adecuada.

9.6.3 Elegibilidad geográfica

La vivienda debe estar en el estado de Oregón. El Programa puede aprobar viviendas fuera del estado para satisfacer las necesidades de accesibilidad.

9.6.4 Viviendas de familiares y amigos

Una vivienda elegible propiedad de un amigo o pariente que no forme parte del Hogar que recibe las prestaciones de la Asistencia Opcional para la Reubicación puede ser aprobada

como asistencia para gastos de subsistencia compartidos. La vivienda debe cumplir todos los demás requisitos de la Asistencia Opcional para la Reubicación, incluido un acuerdo de gastos de subsistencia compartidos, y pasar la inspección que determina que la vivienda es “decente, segura y sanitaria”.

9.7 Normas de pago

9.7.1 Pagos únicos

Los pagos se efectuarán a los proveedores. Los Participantes del Programa no deben hacer ningún depósito ni gastar dinero para la Asistencia Opcional para la Reubicación que pretendan que el Programa pague. Se deben revisar los gastos y costos y determinarse elegibles antes de poder acceder a los fondos del programa CDBG-DR. Cualquier Participante del Programa que gaste sus propios fondos sin la aprobación del Programa corre el riesgo de no recibir un reembolso. Los gastos recurrentes, como el alquiler, no son elegibles para su reembolso al Participante.

9.7.2 Pagos mensuales

Los pagos a los arrendadores por el alquiler se enviarán mensualmente. Los Participantes deben pagar su parte del alquiler directamente al arrendador.

9.7.3 Parte del participante

La parte del Participante no puede superar el 30% de los ingresos brutos ajustados del hogar. Podrán hacerse excepciones en el caso de hogares que experimenten dificultades financieras extremas. A continuación figura un ejemplo de cálculo de la parte de los Participantes:

Ingresos brutos anuales	\$81,400 -
Crédito hipotecario	\$18,000 (\$1,500/mes) -
Miembro del hogar con una discapacidad	\$400
Total de ingresos brutos ajustados (AGI) =	\$63,000
Dividir los AGI por 12 meses =	\$5,250
Multiplicar por 30% (.30) =	\$1,575/mes
El importe máximo que se le puede exigir aportar a un participante es de \$1,575/mes	

9.8 Duplicación de beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación

Los propietarios deben certificar cualquier asistencia para el alquiler proporcionada por la FEMA u otras organizaciones benéficas de terceros antes de recibir beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación como parte del cálculo de su asistencia. Todos los fondos comprometidos o recibidos para el periodo de tiempo de la Asistencia Opcional para la Reubicación podrán ser considerados una Duplicación de beneficios, reduciendo así la cantidad de asistencia proporcionada por el Programa, de acuerdo con la [Sección 9.8 Duplicación de beneficios](#).

9.9 Finalización de la asistencia

9.9.1 Retiro voluntario

Los beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación pueden finalizar si un Hogar retira su participación en el Programa. La necesidad del Participante puede ser evaluada en el momento de la retirada del Programa para determinar si la necesidad puede ser satisfecha a través de otros Programas CDBG-DR o estatales para ayudar al Hogar a conseguir una solución de vivienda permanente.

9.9.2 La construcción está completa

La asistencia finalizará cuando la residencia principal del Participante esté lista para mudarse, lo que ocurrirá cuando se emita el Certificado de ocupación o, si no se requiere el Certificado de ocupación, cuando el Programa determine que el proyecto está terminado o que la vivienda es segura para vivir en ella.

9.9.3 Determinación del Programa

El Programa puede poner fin a la asistencia por las siguientes razones:

- Se ha determinado que ha habido fraude o actividad ilegal.
- El Participante ya no vive en la vivienda u hotel financiados por la Asistencia Opcional para la Reubicación.
- El participante no cumple las directrices del programa.

Si el motivo de la terminación anticipada está fuera del control del Hogar, como por ejemplo que el arrendador cometa fraude, el Programa hará todo lo posible para renovar la asistencia con otra vivienda.

10 Ley Uniforme de Reubicación (URA)

10.1 Resumen del URA

La Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA) de 1970, en su versión modificada, es un estatuto de ámbito gubernamental que regula los derechos de reubicación de las personas o empresas desplazadas involuntariamente debido a una transacción inmobiliaria financiada con fondos federales y especifica los beneficios y requisitos de reubicación. Como agencia federal encargada del desarrollo comunitario, la vivienda asequible y la recuperación tras desastres, la asistencia proporcionada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) a través del Programa de Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR) debe cumplir los requisitos de la URA. Las actividades con más probabilidades de activar los requisitos de la URA son las que implican la compra de terrenos o edificios con Inquilinos, la Demolición de bienes inmuebles con Inquilinos y la Rehabilitación de inmuebles con Inquilinos. Según la URA, el desplazamiento de Inquilinos *de buena fe* se considera siempre involuntario y elegible para la URA.

Los siguientes son los objetivos de la URA:

- Proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieran o que sean desplazadas en relación con proyectos financiados con fondos federales.
- Garantizar la asistencia para la reubicación de las personas desplazadas a fin de reducir el impacto emocional y financiero del desplazamiento.
- Garantizar que ninguna persona o familia sea desplazada a menos que se disponga de una vivienda digna, segura y sanitaria (DSS) dentro de las posibilidades económicas de la persona desplazada.

10.1.1 Aplicabilidad de la URA a los proyectos del programa CDBG-DR

La Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario, que proporciona un nivel de asistencia mejorado para los beneficiarios de los Programas CDBG, ha sido eximida para esta asignación específica para desastres. En virtud de la Sección 104(d), los hogares que tengan un AMI del 80% o inferior pueden recibir 60 meses de asistencia para la reubicación y el reemplazo de la vivienda. Según el Aviso del Registro Federal por el que se asignan estos fondos del programa CDBG-DR, se renuncia a la Sección 104(d) en la medida en que solo se requieren 42 meses de ayuda para la reubicación y el reemplazo de la

vivienda para este grupo de ingresos. Esto se alinea con el requisito de la URA de 42 meses de reubicación permanente y asistencia para el Reemplazo de la vivienda en virtud de la ley federal, proporcionando así una asistencia de reubicación más equitativa para todos los residentes que se recuperan tras un desastre.

El HUD proporcionó una exención que modifica los requisitos de la Sección 414 de la Ley Stafford relativos a los Programas de vivienda para propietarios del OHCS financiados con fondos del programa CDBG-DR. La exención ofrece una interpretación específica de la Sección 414 que exime al OHCS de indemnizar a los Inquilinos desplazados por el desastre si el Programa financiado por el CDBG-DR se inicia un año o más después de la fecha del desastre. La exención no exime al OHCS de las responsabilidades de la URA respecto a los Inquilinos desplazados como consecuencia de las actividades de construcción del programa CDBG-DR.

Todos los Inquilinos deben ser identificados por los propietarios durante el proceso de solicitud. Si el propietario de la vivienda tiene un Inquilino, este recibirá la Asistencia Temporal para la Reubicación (TRA), tal y como se indica en el [Manual 1378 del HUD: Manual de ayuda al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles](#), a menos que se indique lo contrario. La Asistencia Temporal para la Reubicación puede utilizarse durante un máximo de 12 meses, y, en los casos en que los servicios de construcción requieran que la vivienda esté desocupada por más de 12 meses, se dará al Inquilino la opción de permanecer en la vivienda temporal o podrá optar por ser transferido a un estado de reubicación permanente y se aplicarán todos los requisitos de la URA.

El Estado de Oregón mantiene un Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial (RARAP). El programa HARP se centra en viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios. Sin embargo, en circunstancias limitadas puede haber Inquilinos y ocupantes de estas viviendas que serán desplazados o que aún lo estén y reúnan los requisitos para calificar a la URA. Esta sección está destinada a los Inquilinos que califiquen para recibir la asistencia de la URA.

10.1.2 ¿Quién se considera una “persona desplazada”?

Puede haber situaciones dentro de este Programa que desencadenen la asistencia elegible URA, como que el propietario-ocupante elegible tenga un Inquilino que alquile una habitación o habitaciones en la vivienda calificada, o si hay múltiples viviendas en la propiedad calificada y una o más de ellas están alquiladas. Otro ejemplo puede ser un propietario que ha sido desplazado y que actualmente es un Inquilino en una vivienda temporal.

Los inquilinos que califiquen para la URA dentro de las viviendas que califiquen deben cumplir la definición de 49 CFR 24.2(a)(9) y la definición de “persona desplazada” del OHCS. En general, una persona desplazada según la URA es un individuo o una familia que se muda de su vivienda o traslada sus bienes personales como resultado directo de la adquisición, Demolición o Rehabilitación para un proyecto financiado con fondos federales. Las personas desplazadas son elegibles para recibir asistencia para la reubicación en virtud de la URA. Por lo general, las personas no desplazadas no son elegibles para asistencia para la reubicación en virtud de la URA.

10.1.3 Inquilinos que califican para ser considerados “personas desplazadas”

Situación personal del Inquilino	Justificación de por qué califican
Se mudó de la propiedad dañada después de que el propietario solicitara los fondos del programa HARP, pero antes de recibir el Aviso de información general, y antes de que se ejecutara el subsidio.	La URA protege a los inquilinos que se mudan sin haberle sido notificado sus derechos.
Vive actualmente en la vivienda del solicitante, y el propietario rescinde o no renueva el contrato de arrendamiento, obligando al inquilino a mudarse, sin el debido proceso.	Los desalojos deben cumplir la ley estatal y no pueden llevarse a cabo para evitar la reubicación.

10.1.4 Inquilinos que no califican para ser considerados “personas desplazadas”

Situación personal del Inquilino	Justificación de por qué no califican
Se mudó después de que el propietario solicitara fondos del HUD. Recibió el Aviso de información general. La mudanza se produjo antes del Inicio de las negociaciones o de la fecha en que se confirió la elegibilidad para la asistencia para la reubicación.	Los Inquilinos que decidan mudarse sin causa o sin cumplir los requisitos después de recibir el Aviso de información general pierden la elegibilidad para la asistencia.
El propietario beneficiario del HUD ofrece una unidad alternativa decente, segura, sanitaria, adecuada y asequible.	No se ha producido desplazamiento si el propietario ofrece una unidad decente, segura, sanitaria, adecuada y asequible y el Inquilino decide mudarse a otro lugar.
No tiene el derecho legal para ocupar la unidad.	Vivienda ocupada sin el consentimiento o el conocimiento del propietario (la ley estatal establece quién tiene “derecho legal a ocupar” la unidad).
Desalojo o rescisión del contrato de arrendamiento, con el debido proceso.	Los desalojos válidos cumplen toda la legislación aplicable.
Se mudó a la vivienda después de la fecha de solicitud de asistencia y firmó el contrato de arrendamiento tras recibir por escrito un “aviso de mudanza” de posible desplazamiento.	El Inquilino recibió una notificación adecuada antes de la ocupación y tomó una decisión con conocimiento de causa. (Consulte el Manual 1378 del HUD, Apéndice 29)
Se muda a la unidad con la intención de recibir asistencia para la reubicación.	Las personas que ocupen la propiedad con el único propósito de obtener asistencia para la reubicación no califican para la asistencia.
El propietario emitió un Aviso de elegibilidad para la reubicación, pero canceló el aviso antes de la mudanza del Inquilino, informó al Inquilino por escrito y evitó el desplazamiento del Inquilino.	El Propietario no perjudicó al Inquilino; pero debe reembolsar los compromisos financieros que el Inquilino adquirió para una vivienda alternativa, como las tasas de solicitud y los depósitos de seguridad.
No es residente legal en Estados Unidos.	Por lo general, la URA prohíbe el pago de reubicación a las personas que se encuentren ilegalmente en Estados Unidos. Nota: si el hogar es de estatus mixto, es posible que de todos modos sea elegible. (Consulte: Extranjeros ilegales y la URA Preguntas frecuentes (https://www.fhwa.dot.gov/real_estate/policy_guidance/uafaqs.cfm)).

10.1.5 Responsabilidades del programa en virtud de la URA

Cuando se utilicen fondos federales, se exigirá que se reduzca al mínimo el desplazamiento y que se compense equitativamente a los Inquilinos que reúnan los requisitos para la reubicación. Los Inquilinos con bajos ingresos representan una población especialmente vulnerable. Muchos de los requisitos de la URA implican la notificación a los residentes de sus derechos y del proceso de reubicación. Se debe localizar a los Inquilinos previamente desplazados y que actualmente residen en una vivienda permanente segura y asequible y se les debe proporcionar información, pero no se exige una compensación monetaria. Los Inquilinos previamente desplazados y en viviendas temporales pueden ser elegibles para la asistencia para la reubicación.

Para cumplir los requisitos de la URA se deben seguir los siguientes pasos:

1. Notificar a los Inquilinos

- a. La notificación formal debe entregarse en mano o enviarse por correo certificado con acuse de recibo.
- b. La notificación debe incluir como mínimo:
 - i. Información sobre el programa, fuente de financiación y plazo de la mudanza.
 - ii. Sus derechos legales en virtud de la URA.
 - iii. Posible asistencia y beneficios.
 - iv. Procedimientos para recibir pagos.
 - v. Información de contacto para obtener información adicional.
- c. La notificación debe estar escrita en un lenguaje sencillo, legible y, si es necesario, traducida a otro idioma o de una forma que se adapte a la capacidad del Inquilino para recibir información, como lenguaje de signos o haciendo los arreglos necesarios para que se lo lean.

2. Proporcionar un adaptación razonable

Para ayudar a los Inquilinos a participar plenamente en el proceso de reubicación, se deben realizar adaptaciones razonables para las personas con discapacidades y se debe ofrecer asistencia lingüística a las personas con un dominio limitado del inglés. Se debe informar a los Inquilinos de la disponibilidad de esta asistencia. Los Inquilinos deben disponer de ayudas auxiliares, traducción escrita, interpretación oral u otro tipo de asistencia necesaria para participar plenamente en el proceso de reubicación.

3. Proporcionar Asistencia para la reubicación

La asistencia a los hogares elegibles incluye la notificación de los derechos, plazos y procedimientos; servicios de asesoramiento y apoyo; identificación de viviendas comparables decentes, seguras y sanitarias; reembolso de los gastos de mudanza; y

pagos por los costos añadidos del alquiler o la compra de una vivienda de reemplazar. En el caso de la reubicación temporal, esta es de hasta 12 meses. En el caso de la reubicación permanente, esta es de hasta 42 meses.

4. Recopilar documentación

Deberá conservarse la documentación que demuestre el cumplimiento de todos los requisitos de reubicación. Un Inquilino en un proyecto del programa HARP puede establecerse a través de cualquiera de los siguientes métodos:

1. El Hogar tiene un contrato de alquiler firmado con un arrendador.
2. El hogar figura en una lista de alquileres (*rent roll*) o hay una serie de cheques cancelados que demuestran pagos de alquileres o documentos de autocertificación aceptables.
3. Los ingresos por alquiler figuran en la declaración de impuestos del arrendador.

10.1.6 Solicitantes que tienen Inquilinos que potencialmente califican

Los Solicitantes deben revelar si tienen un Inquilino en el momento de la solicitud. Si un Inquilino cumple los requisitos de una persona desplazada según la URA, el Programa deberá seguir los siguientes pasos:

1. Identificar al Inquilino y verificar la cualificación y elegibilidad de en virtud de la URA. Proporcionar un aviso.

- a. Proporcionar avisos generales, incluyendo los derechos y responsabilidades.
- b. Alertar a los Inquilinos para que no se muden e informarles que posteriormente recibirán un aviso de elegibilidad. Informar a los Inquilinos que si se mudan antes de recibir más instrucciones, es posible que no sean elegibles para recibir asistencia para la reubicación.
- c. Informar a los Inquilinos que deben seguir cumpliendo con las obligaciones del contrato de arrendamiento.
- d. Describir la elegibilidad para la asistencia para la reubicación y los servicios de asesoramiento.

2. Desarrollar un plan de Reubicación temporal.

- a. Recopilar los datos del hogar; preparar los avisos de reubicación, tramitar los pagos, etc. (Registro de ocupación).
- b. Determinar los ingresos y las características del Hogar de los ocupantes.
- c. Determinar cuándo se debe desalojar la vivienda.

- d. Trabajar con el/los Inquilino(s) desplazado(s) para determinar dónde se encuentra la unidad de reemplazo y cómo conseguirá(n) el/los Inquilino(s) una vivienda provisional.
- 3. Iniciar una encuesta sobre el terreno y una Entrevista con el Inquilino, si es necesario, según determine el OHCS.**
- 4. Proporcionar Servicios de asesoramiento en materia de reubicación.**
- 5. Desarrollar los costos/presupuesto de reubicación.**
 - a. Realizar una evaluación de otras unidades disponibles en la zona para identificar unidades comparables y evaluar si los alquileres y los servicios públicos afectarán a las estimaciones presupuestarias.
 - b. Calcular las necesidades de servicios del Inquilino, como almacenamiento, reconexión de la línea telefónica, reconexión de cable/internet y cualquier otro costo razonable.
 - c. Calcular los costos de mudanza.
 - d. Proporcionar a los Inquilinos formularios de reclamación de los gastos de mudanza y reubicación.
- 6. Proporcionar avisos de mudanza.**
 - a. Proporcionar los avisos de mudanza requeridos, Aviso de desalojo de 30 días para la Reubicación temporal, Aviso de desalojo de 90 días para la Reubicación permanente.
- 7. Reembolsar los costos elegibles.**
 - a. Se deberá rellenar un formulario de reembolso de la URA y presentarlo al Programa junto con los recibos originales.
 - b. Proporcionar el pago de los gastos de mudanza, y la asistencia para el reemplazo de la vivienda.

10.1.7 Reemplazo de una unidad por otra

La Sección 104(d) del programa CDBG exige un reemplazo uno por uno de las unidades de vivienda de ingresos más bajos. El requisito no se aplica al Programa cuando se determina que la unidad no es apta para la Rehabilitación. A efectos del cumplimiento del requisito alternativo, el Programa define la propiedad como “no apta para la Rehabilitación” si se da alguna de estas condiciones:

- Se declara a la Propiedad como una pérdida total.
- La Rehabilitación superaría el 50% del costo de la reconstrucción.
- Las viviendas no pueden ser rehabilitadas o reconstruidas en su lugar en virtud de las políticas de las agencias existentes y los topes de adjudicación debido a

limitaciones legales, de ingeniería o medioambientales, como la obtención de permisos, las condiciones extraordinarias del lugar o la preservación histórica.

11 Apelaciones, quejas y reclamaciones

Los Solicitantes y Participantes del Programa tienen derecho a Apelar cualquier determinación o denegación basada en la política del Programa. Sin embargo, un Solicitante no puede presentar apelaciones que cuestionen las propias políticas del Programa o que impugnen los requisitos legales federales.

Si un Solicitante no está de acuerdo con las Políticas del Programa, con la conducta del Programa o con otras cuestiones, puede presentar una queja al Programa de la forma que se indica en la sección “Quejas” de este documento.

11.1 Apelaciones del programa

11.1.1 Apelaciones permitidas

Los Participantes pueden apelar los siguientes tipos de decisiones tomadas por el Programa:

- Determinación de la elegibilidad para el Programa, incluido el procesamiento de las fases.
- Cálculo de la adjudicación de la subvención, antes de la ejecución del Acuerdo de subvención.
- Elementos técnicos de las estimaciones de costos, para Rehabilitación o Reconstrucción, como errores en las medidas de la vivienda y/o cantidades de materiales dañados.
- Duplicación de beneficios.
- Cierre del expediente.

Todas las apelaciones deberán presentarse por escrito al Programa en un plazo de treinta (30) días calendario a partir de la notificación de la decisión (definida como la fecha de notificación por medios electrónicos a través del Portal de Solicitudes o la fecha de entrega por correo certificado). Los Solicitantes pueden presentar sus apelaciones preferentemente a través del Portal de Solicitudes, o por correo electrónico, el sitio web del Programa o correo postal de los EE. UU.

11.1.2 Tramitación de las apelaciones

El Programa acusará recibo de las apelaciones que reciba en un plazo de tres (3) a cinco (5) días hábiles desde su presentación. Como parte de su revisión, el Programa puede solicitar información adicional a una parte externa o al Solicitante. En tales casos, el Programa

proporcionará un plazo en el que deberá facilitarse la información solicitada (en la mayoría de los casos, de uno (1) a cinco (5) días hábiles).

Cada Apelación se revisará teniendo en cuenta las políticas y requisitos del Programa y la legislación local, estatal y federal aplicable. Los Solicitantes deben ser conscientes de que esta revisión completa del expediente puede dar lugar a cambios positivos o negativos en el estado de elegibilidad o a un aumento o disminución del importe de la subvención anterior. Estas variaciones en la adjudicación final son necesarias para garantizar que la vivienda se repare adecuadamente y que el Programa solo pague por el trabajo que es necesario, razonable y que cumpla las directrices del Programa. En cualquier caso de disminución del costo real de la Rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo de la vivienda, la adjudicación de la subvención y los desembolsos se reducirán para reflejar la reducción.

11.1.3 Respuestas a las apelaciones

El Programa revisará la apelación, tomará una decisión y la notificará por escrito al Solicitante en un plazo de veinte (20) días hábiles a partir del acuse de recibo inicial. Sin embargo, algunos casos pueden requerir más tiempo para su revisión. En tales casos, el Programa notificará al Solicitante que la decisión sobre la Apelación se entregará más tarde del plazo de veinte (20) días hábiles. El Programa mantendrá un registro de cada Apelación que reciba.

11.1.4 Solicitudes de revisión de la Apelación

Si un Solicitante cree que su apelación se ha decidido incorrectamente, puede presentar una solicitud de revisión de la apelación al OHCS. Las solicitudes de revisión de la apelación deberán presentarse en un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la recepción de la decisión original de la apelación (definida como la fecha de notificación por medios electrónicos o la fecha de entrega por correo certificado). Los Solicitantes pueden presentar Solicitudes de revisión de la apelación a través del Portal de Solicitudes, por correo electrónico, por el sitio web del Programa o por correo postal. Dichas solicitudes deberán incluir al menos uno de los siguientes elementos:

- Nueva información o documentación que apoye la apelación original, y/o
- Una explicación de por qué el Solicitante cree que la decisión de la apelación no se ajusta a la política existente del Programa.

El OHCS examinará la Solicitud de revisión de la apelación, tomará una decisión y la notificará por escrito al Solicitante en un plazo de veinte (20) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud. Sin embargo, algunos casos pueden requerir más tiempo para su

revisión. En tales casos, el OHCS notificará al Solicitante que la decisión sobre la Apelación se entregará más tarde del plazo de veinte (20) días hábiles.

11.2 Quejas del Programa

11.2.1 Método de presentación de quejas

En los casos en los que un Solicitante desee presentar una queja sobre las políticas del Programa, la conducta del personal de ReOregon u otras cuestiones, deberá presentar su queja a través del Portal de Solicitudes, por teléfono, correo electrónico o correo postal.

11.2.2 Respuestas a las quejas

Cuando se le contacte, el Programa responderá a las quejas de manera oportuna y profesional. El Programa mantendrá un registro de cada queja recibida. Una vez recibida la queja, el personal de ReOregon registrará la queja y responderá por escrito al reclamante en un plazo de quince (15) días laborales cuando sea posible. Si necesita más de 15 días laborales para responder a la queja, el Programa documentará y explicará claramente al reclamante la(s) causa(s) del retraso.

11.2.3 Quejas sobre violaciones de las disposiciones de vivienda justa

Las quejas que aleguen la violación de las leyes de vivienda justa se dirigirán al HUD para su revisión inmediata.

11.2.4 Quejas sobre fraude, despilfarro y abuso

El OHCS tiene políticas y procedimientos detallados sobre fraude, despilfarro y abuso que están publicadas en <https://www.oregon.gov/ohcs/disaster-recovery/Pages/ReOregon-FWAA.aspx>. Cualquier empleado o consultor de la DRR del OHCS o subreceptor que tenga conocimiento de fraude, despilfarro o abuso, o que tenga motivos fundados para sospechar que se ha producido tal conducta, está obligado a comunicar sus inquietudes. También se anima a los ciudadanos que tengan inquietudes similares a que las informen. Las quejas relacionadas con el fraude, el despilfarro o el abuso de fondos gubernamentales se deben remitir a la Línea de fraude de la Oficina del Inspector General del HUD (teléfono: 1-800-347-3735 o por correo electrónico: hotline@hudoig.gov).

Además, se puede rellenar de forma anónima el línea de fraude, despilfarro y abuso del OHCS

11.3 Quejas y reclamaciones sobre la coordinación de la Sección 504

La Sección 504 prohíbe la discriminación por motivos de Discapacidad en los Programas llevados a cabo por las agencias federales, en los Programas que reciben ayuda financiera federal, en el empleo federal y en las prácticas de empleo de los contratistas federales.

11.3.1 Presentación de quejas

Los Solicitantes pueden presentar quejas que aleguen una violación de la Sección 504 por escrito al Programa en un plazo de 180 días calendario a partir de la supuesta violación. Las quejas deben incluir información detallada para permitir una investigación, incluyendo:

- Fecha de la presunta infracción, lugar y descripción del problema
- Nombre, dirección, número de teléfono e identificación del Solicitante, si corresponde.

Los Solicitantes pueden presentar una queja ante el Coordinador de la Sección 504 designado por el OHCS en la siguiente dirección:

Coordinador 504 del Estado:

Alex Campbell, *Chief External Affairs Officer / Recovery and Resiliency*

Oregon Housing & Community Services

725 Summer St., NE, Suite B

Salem, OR 97301

Correo electrónico: ReOregon@hcs.oregon.gov

Teléfono: 833-604-0878

Previa solicitud, el Programa pondrá a su disposición medios alternativos para presentar quejas, como entrevistas personales o grabaciones de audio/video.

11.3.2 Tramitación de las quejas

Una vez recibida la queja, el Programa se pondrá en contacto con la persona que la haya presentado en un plazo de tres (3) a cinco (5) días laborales, por teléfono o por escrito, para acusar recibo de la queja y para organizar una reunión (en persona, por teléfono o virtualmente) entre el Coordinador de la Sección 504 con el reclamante para tratar la queja y su posible resolución. En un plazo de quince (15) días laborales tras la reunión, el Coordinador de la Sección 504 responderá por escrito. La respuesta será en un formato accesible para el reclamante (como letra grande o grabación de audio). La respuesta explicará la posición del Programa y ofrecerá opciones para resolver la queja.

11.4 Quejas sobre la construcción

El Programa no es parte de los contratos entre los Participantes y los contratistas. Por lo tanto, el Participante debe resolver los conflictos con su contratista. Los Participantes pueden buscar la orientación de los Servicios de Asesoramiento para la construcción del Programa (descritos en la [Sección 5.2.1 Responsabilidades del programa](#)) y/o a través del programa de Servicios Legales de ReOregon, cuando esté disponible.

Si un Participante no está satisfecho o no está de acuerdo con los resultados de la inspección final del proyecto, el Participante podrá presentar una apelación de acuerdo con el proceso previsto en la [Sección 11.1 Apelaciones del programa](#).

12 Recuperación de la subvención

12.1 Política de recuperación

Durante la ejecución y el seguimiento del Programa, el personal de ReOregon o los auditores pueden identificar expedientes de los participantes para una posible recuperación de la subvención durante una de varias revisiones. Los expedientes identificados como potencialmente susceptibles de requerir una recuperación de la subvención se colocarán en un estado de recuperación de la subvención y se aplicará una retención al expediente hasta que se lleve a cabo una revisión completa del mismo de acuerdo con los procedimientos de recuperación del programa HARP.

Como resultado de esta revisión, se puede exigir al Participante que devuelva la totalidad o una parte de la asistencia recibida del Programa. Las siguientes son algunas de las razones para la recuperación de la asistencia del Programa:

- Se determina que un Participante ha proporcionado información falsa o engañosa al Programa.
- Un Participante recibe fondos para Rehabilitación, Reemplazo, obras u otros fondos para la recuperación de la vivienda y se retira del Programa antes de la finalización del proyecto.
- Un Participante no completa las actividades de construcción o de remediación ambiental.
- Un Participante no informa haber recibido seguros adicionales, fondos de la SBA, la FEMA, estatales o locales u otra asistencia duplicada.

Los Participantes identificados para la recuperación de asistencia del Programa no se excluirán del Programa hasta que hayan devuelto todos los fondos.

12.2 Subrogación – Reembolso de la asistencia duplicada

Toda asistencia duplicada recibida debe ser remitida o contabilizada, independientemente de cuándo la haya recibido el Participante. Si los Participantes reciben asistencia adicional para el mismo fin que la adjudicación del Programa, incluso después de que se haya ejecutado una adjudicación, el Participante está obligado a informar la asistencia adicional al Programa. Al aceptar la adjudicación, los Participantes aceptan que informarán al Programa de cualquier duplicación de fondos cuando se los reciba. Al recibir un informe de que se han recibido beneficios que no se indicaron en el cálculo de la subvención, el Programa volverá a calcular la adjudicación del Participante y dará instrucciones sobre si esos fondos se deben utilizar en la construcción antes de que el Programa aporte

asistencia adicional, sobre si la adjudicación del Participante se reducirá en ese monto o si el Participante debe remitir esos montos al Programa.

13 Cierre del programa

13.1 Cierre del proyecto

Además del paquete de Cierre de la construcción presentado por el Contratista general, los administradores de casos de ReOregon trabajarán con los Participantes para recopilar toda la documentación de cierre para su expediente de acuerdo con la *Lista de verificación de cierre del Participante*. Como mínimo, la documentación de cierre del Participante debe incluir lo siguiente:

- Documentación de Titularidad y ocupación de la vivienda rehabilitada, reconstruida o de reemplazo de ReOregon en el momento del cierre.
- Certificación actualizada de duplicación de beneficios.
- Comprobante del Seguro contra inundaciones por un periodo de un año después de la finalización del proyecto, si corresponde.
- Acuerdo de subvención del propietario enmendado que cubra todos los beneficios hasta la finalización del proyecto.

Los expedientes del Participante se cerrarán una vez que el Programa reciba y apruebe toda la documentación. Se requerirá una revisión final del expediente de cierre para asegurar que toda la documentación requerida en cada paso del proceso esté completa y en regla.

13.2 Diligencia debida y supervisión de DOB

Tras el cierre del proyecto de un Participante, el OHCS supervisará el cumplimiento de la Duplicación de beneficios al comunicarse con los distintos organismos enumerados en el cálculo original de la Duplicación de beneficios, o que lleguen a conocimiento del OHCS, como los acuerdos legales; y al comunicarse con el receptor de los fondos del programa CDBG-DR. El Participante debe devolver cualquier asistencia recibida posteriormente para el mismo propósito que las otorgadas a través de los fondos del programa CDBG-DR. Para obtener más información, consulte la *Guía de la política de Duplicación de beneficios* del HUD en 81 FR 83254 (21 de noviembre de 2016), 76 FR 71060 (16 de noviembre de 2011), 84 FR 28836 (20 de junio de 2019), 87 FR 7859 (10 de febrero de 2022) y [cualquier futura publicación aplicable del HUD](#).

14 Gestión de registros

El Programa mantiene registros de acuerdo con 24 CFR parte 570.490 y 24 CFR parte 570.506. Los registros se mantienen para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa, de las normativas federales, estatales y locales, y para facilitar la revisión por parte del HUD y de otros auditores designados. Los registros del programa CDBG-DR, incluidos los documentos del Programa, están sujetos a la Ley de Libertad de Información (FOIA) y a la Ley de Registros Públicos de Oregón.

14.1 Registros administrativos

Los registros administrativos, conservados en formato electrónico, son archivos que se aplican a la administración general del Programa. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Archivos generales del programa que incluyen los siguientes elementos:
 - Políticas
 - Procedimientos, flujos de trabajo de procesos, ayudas de trabajo y/o manuales de escritorio
 - Formaciones
 - Informes
 - Acuerdos y/o contratos; por ejemplo, acuerdos para compartir datos y contratos de asistencia técnica
 - Información que demuestre la equidad en la vivienda y la igualdad de oportunidades, como informes demográficos sobre el personal y los Participantes del Programa, con toda la información de carácter personal eliminada
- Registros financieros que incluyen los siguientes elementos
 - Documentación que demuestre para qué se utilizaron los fondos
 - Documentación de los pagos realizados
 - Conciliación de fondos que muestre gastos y saldos
- Archivos de adquisiciones que incluyen los siguientes elementos:
 - Registros que muestren el método de adquisición utilizado, como licitación, fuente única, compra pequeña. Documentación que demuestre el cumplimiento de [2 CFR 200](#).
 - Estimaciones de costos independientes
 - Proceso de puntuación y puntuaciones.

14.2 Información de carácter personal (PII)

La información de carácter personal (PII) es aquella que puede utilizarse para distinguir o rastrear la identidad de las personas. Entre los ejemplos de información de carácter personal se incluyen nombres, direcciones, documentos de verificación de ingresos, situación de discapacidad, situación laboral, etc. que pueden vincularse o son vinculables a un Participante y/o beneficiario específico del Programa. El Programa mantiene toda la información de carácter personal en el sistema de registro. Si los registros que contienen información de carácter personal están sujetos a solicitudes de la Ley de Libertad de Información o de la Ley de Registros Públicos de Oregón, dichos registros solo se divulgarán de acuerdo con las leyes estatales y federales. Los registros de información de carácter personal solo se almacenan el tiempo que sea necesario, de acuerdo con los requisitos de conservación de registros de 2 CFR Parte 200.333 y 24 CFR Parte 570.502(a)(7).

Todos los archivos que contengan información de carácter personal deben tratarse de forma segura. Para proteger la información de carácter personal, los archivos deben recibir un número de identificación único. Todos los registros se mantendrán en formato electrónico. Los archivos están protegidos para garantizar la privacidad de toda la información de carácter personal de los Participantes que se encuentre en ellos. Los archivos electrónicos que contengan información de carácter personal se guardarán en carpetas electrónicas protegidas con contraseña. El Programa realizará copias de seguridad de los archivos periódicamente. Los informes requeridos a las partes interesadas pueden incluir los números de identificación del Participante del Programa, pero no incluirán identificadores únicos como el número del seguro social, etc.

14.3 Archivos de los Participantes

El Programa debe mantener archivos electrónicos para cada participante financiado a través del programa HARP. Cada archivo debe contener como mínimo la siguiente información:

- Solicitud del propietario que incluya la dirección de la vivienda y la información demográfica de los miembros del Hogar
- Documentación que verifique la elegibilidad del propietario, como el tamaño del Hogar, los ingresos y las necesidades específicas que son elegibles para acceder al programa HARP
- Determinación del objetivo nacional
- Cálculo de la adjudicación y carta de adjudicación
- Duplicación de beneficios que demuestren una necesidad insatisfecha

- Acuerdo de subvención
- Subrogación
- Autorización medioambiental
- Supervisión de la garantía de calidad/control de calidad (QA/QC)
- Correspondencia
- Seguimiento financiero de la asistencia que muestre las solicitudes y los desembolsos
- Pruebas de construcción ecológica y eficiencia energética
- Otra documentación, según corresponda
 - Cambios en la asistencia, como aumentos, disminuciones o cambios de actividad
 - Recuperación de fondos
 - Solicitud y determinación del contratista
 - Evaluaciones de daños e informes de inspección
 - Información del depósito en garantía
 - Asistencia para la reubicación
 - Determinación del caso de dificultad
 - Diseños y especificaciones de viviendas
 - Apelaciones
 - Medidas de resiliencia y mitigación
 - Permiso de construcción

14.4 Poder notarial y comunicaciones designadas del Solicitante

Un Poder notarial otorga a una o varias personas la facultad de actuar en nombre de un Solicitante como su agente. Los Solicitantes pueden tener un Poder notarial general o un Poder notarial limitado.

- Un Poder notarial general es un documento legal que permite a un agente actuar en nombre del mandante en cualquier asunto.
- Un Poder notarial limitado es un documento legal que permite a un agente actuar en nombre del mandante en circunstancias limitadas.

El programa HARP aceptará un Poder notarial para un Solicitante bajo las siguientes condiciones:

- El Poder notarial ha cumplido los requisitos para ser legalmente vinculante y reconocido por el Estatuto Revisado de Oregón, Capítulo 127, y
- El Solicitante tiene derecho a revocar el Poder notarial cuando deje de estar incapacitado y pueda participar plenamente en el Programa.

El Programa se reserva el derecho de ponerse en contacto directamente con el Solicitante sin pasar por el agente para discutir el caso y/o el proyecto del Solicitante.

14.5 Retención de registros

Se conservarán los registros pertinentes, como los documentos relacionados con el Programa y los proyectos, los registros financieros, los registros estadísticos y los documentos de respaldo. Todos los posibles Subreceptores y contratistas del programa HARP también están sujetos a esta política y, en consecuencia, se mantienen todos los archivos financieros y del Programa. Los registros se mantienen para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa y de las normativas federales, estatales y locales y para facilitar una revisión de auditoría. Los registros deben mantenerse de acuerdo con la Norma Administrativa de Oregón (OAR) 166-300-0015 sobre Registros Administrativos, que establece que los Registros de subvenciones deben conservarse durante un periodo de 6 años a partir de la expiración. Una gestión adecuada de los registros garantiza que:

- El Estado cumpla con todos los requisitos relativos a los registros y las prácticas de gestión de registros según la normativa federal y estatal.
- El Estado dispone de los registros que necesita para respaldar y mejorar el servicio empresarial y ciudadano en curso, cumplir con los requisitos de responsabilidad y las expectativas de la comunidad.
- Estos registros se gestionan de forma eficiente y se puede acceder a ellos fácilmente y utilizarlos durante todo el tiempo que sea necesario; y
- Estos registros se almacenan de la forma más rentable posible y, cuando ya no se necesitan, se eliminan de forma oportuna y eficaz, de acuerdo con el Manual 2225.6 del HUD, Programas de eliminación de registros, y el Manual 2228.2 del HUD.

15 Definiciones

Acuerdo de subrogación: Un acuerdo firmado por el beneficiario en el que este se compromete a reembolsar toda asistencia duplicada si posteriormente recibe otra asistencia en caso de desastre con el mismo propósito que los fondos para la recuperación en caso de desastre ya recibidos.

Acuerdo de subvención y documentos asociados: Todos los documentos requeridos por el Programa para su firma antes de iniciar cualquier desembolso de fondos o de emitir una Orden de proceder (NTP) al Participante del Programa y/o contratista de construcción. Estos documentos incluirán como mínimo: un acuerdo de subvención, un Acuerdo de subrogación y cualquier otro documento necesario para desembolsar la asistencia del Programa a un participante.

Administración de casos: La administración de casos es una función de los administradores de casos de ReOregon, que proporcionan orientación colaborativa, coordinada y de apoyo a los solicitantes mientras navegan por los requisitos del Programa.

Administradores de casos de ReOregon: Se trata de personal del Programa que puede servir como punto de contacto principal para los Solicitantes o que puede proporcionarles apoyo adicional, para ayudarles a comprender los requisitos, las opciones y las decisiones del Programa. Los Administradores de casos deben tener en cuenta todas las circunstancias especiales de las necesidades del Solicitante para disminuir sus barreras a la hora de participar en el Programa, en la medida de lo posible y de manera que los costos sean razonables.

Apelación: Una solicitud por escrito de un participante para que se revise y modifique una determinación desfavorable realizada por el programa HARP.

Área común bajo techo: El área total bajo el techo común para la construcción tradicional y las casas modulares es principalmente el interior, espacios acondicionados, y para las viviendas de una sola planta, generalmente igual a la superficie ocupada de la vivienda. El área total bajo el techo común para las viviendas móviles es principalmente el interior, espacios acondicionados, limitados a la estructura prefabricada original construida según las especificaciones requeridas en la Ley de Normas de Seguridad y Construcción de Casas Prefabricadas de 1974. El término también es sinónimo de área elegible. Además, los espacios exteriores como los porches y garajes separados no se consideran en el área elegible.

Áreas más afectadas y desfavorecidas (MID): Áreas que tuvieron el mayor impacto de un desastre según lo determinado por el HUD o el Estado al hacer las asignaciones de asistencia para desastres, utilizando las mejores fuentes de datos disponibles para calcular

el monto de los daños del desastre. Las áreas MID designadas para la asignación de asistencia por incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562) incluyen los condados de Clackamas, Douglas, Jackson, Lane, Lincoln, Linn y Marion. El estado de Oregón también ha designado al condado de Klamath como MID.

Asesor de la construcción (o servicios de asesoramiento de la construcción): Está disponible para explicar el alcance de los trabajos elegibles bajo la adjudicación del Solicitante, los requisitos aplicables del Programa y las obligaciones del Solicitante y del contratista de construcción de viviendas o del distribuidor de Casas prefabricadas del Solicitante. Los Asesores no proporcionan ningún servicio de construcción ni ningún asesoramiento relacionado con los métodos de construcción.

Asistencia Opcional para la Reubicación (ORA): La Asistencia Opcional para la Reubicación está disponible para los Participantes del programa HARP, con el fin de proporcionar asistencia para una vivienda alternativa mientras se lleva a cabo el trabajo de Rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo de la Casa prefabricada.

Aviso de adjudicación: El aviso escrito que se proporciona a un Participante para informarle sobre el cálculo de la adjudicación de la subvención de cero o positiva.

Casa modular: Una unidad de vivienda compuesta de dos o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportada a una obra en camión para su ensamblaje final sobre una base permanente. 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 de madera construida en obra. Las casas modulares no son casas móviles o casas prefabricadas. Las casas modulares son viviendas construidas en una fábrica, construidas y ensambladas de acuerdo con los requisitos de los códigos locales y/o estatales y, como tales, se espera que se adhieran a los requisitos de construcción de casas de madera construidas en obra descritos en todas las referencias a Reconstrucción, Rehabilitación, reparaciones y/o renovaciones.

Casa móvil: Una unidad de vivienda construida antes de 1976 compuesta de uno o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y diseñada para ser transportada a un sitio de construcción en su propio chasis para ser colocada en una estructura de soporte. Una Casa móvil no está construida de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que son aplicables a las casas de madera construidas en obra o de acuerdo con las normas de Casas Prefabricadas del HUD.

Casa prefabricada (MH): Una unidad de vivienda compuesta de uno o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportados a un lugar de construcción. Una casa prefabricada se construye de acuerdo con las normas establecidas

por la Oficina de Programas de Casas Prefabricadas (OMHP) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. Las casas prefabricadas no se construyen de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que se aplican las casas de madera construidas en obra.

Cauce de alivio: El cauce de un río u otro curso de agua y las áreas de tierra adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación base sin aumentar de manera acumulativa la elevación de la superficie del agua más de una altura designada, tal como se define en 44 CFR § 59.1

Centro de llamadas de los Programas de vivienda de ReOregon: Sistema virtual para recibir llamadas telefónicas, correos electrónicos y mensajes de texto de Solicitantes y/o partes interesadas para proporcionar información sobre el programa, ayudar con las solicitudes y dirigir las llamadas al recurso adecuado.

Centros de solicitud de ReOregon: Local físico donde los especialistas en admisión estarán disponibles para ayudar a los Solicitantes a solicitar programas de vivienda.

Comité de Control de Cambios (CCC) de la Política: Una Junta designada de encargados de formular políticas que evalúa y aprueba los cambios en la política del programa.

Construcción nueva: Una vivienda de reemplazo que excede sustancialmente la superficie original en el lote existente (si se permite) o la construcción de una nueva casa en una nueva ubicación.

Contratista general (GC): Una persona o entidad que tiene licencia en el estado de Oregón para realizar servicios de construcción residencial como contratista general. Un Contratista general se distingue de los subcontratistas en que celebran contratos directamente con el propietario de un proyecto y a menudo son responsables de la gestión de todo un proyecto de construcción, incluido el trabajo de los subcontratistas. El OHCS conseguirá y gestionará a los Contratistas generales que participen en los Programas de Recuperación de Asistencia a Propietarios.

Costo estimado de la reparación (ECR): Una estimación de los daños observados durante la Evaluación de daños de la propiedad de un Participante que cuantifique los elementos y los importes necesarios para corregir los daños observados. Se puede preparar un Costo estimado de la reparación para cualquier alcance del Programa elegible restante o propuesto que devuelva la propiedad a un estado habitable.

Daños sustanciales: Daños de cualquier origen sufridos por una estructura cuyo costo para restaurarla a su estado anterior al daño sería igual o superior al 50% del valor de mercado antes de que se produjera el daño (44 CFR § 59.1). Las jurisdicciones locales determinan el **daño sustancial**.

Demolición: Limpieza y eliminación adecuada de edificios en ruinas y mejoras.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD): Agencia federal que administra el programa CDBG-DR.

Discapacidad: A efectos del Programa, las personas que se ajustan a la definición de “persona con discapacidad” según la Ley de Vivienda Justa pueden tener derecho a una adaptación razonable en virtud de dicha ley. Las leyes federales contra la discriminación definen a una persona con discapacidad como (1) cualquier individuo con una deficiencia física o mental que limite sustancialmente una o más actividades importantes de la vida; (2) cualquier individuo con antecedentes de dicha deficiencia; o (3) cualquier individuo que se considere que tiene dicha deficiencia.

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

Duplicación de beneficios (DOB): La disposición en virtud de la *Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias* (Ley Stafford) que prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera de los fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de las pérdidas que resulten de un desastre importante para el que esa persona o entidad haya recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro Programa o de un seguro o cualquier otra fuente.

Ejecución electrónica: El proceso por el que los firmantes requeridos ejecutan documentos por medios electrónicos. Los medios electrónicos pueden incluir la transmisión de firmas de documentos verificables al Programa por correo electrónico, DocuSign u otro método aprobado por el OHCS.

Elevación base de inundación (BFE): La elevación de las aguas superficiales resultante de una inundación que tiene una probabilidad del 1% de igualar o superar ese nivel en un año determinado.

Especialistas en admisión: El OHCS se ha asociado con varias organizaciones para ayudar con la admisión. Ellos ayudarán a los solicitantes a entender el Programa, cómo presentar la solicitud, cómo recabar información/documentación adicional y orientarán a los solicitantes hacia los recursos que no se financian a través del programa HARP.

Especialistas en divulgación: El OHCS se ha asociado con varias organizaciones para ayudar con la divulgación. Ellas ayudarán a los Solicitantes a entender el Programa, cómo presentar la solicitud y orientarán a los solicitantes hacia los recursos que no se financian a través del programa HARP.

Evaluación de daños (DA): El proceso utilizado para verificar que los daños en una propiedad pueden atribuirse razonablemente a los incendios forestales/incendios y a los vientos en línea recta (DR-4562) del Día del Trabajo de 2020.

Familia: Incluye, entre otras cosas, lo siguiente, independientemente del estado civil, la orientación sexual real o percibida, o la identidad de género:

1. Una persona soltera, que puede ser una persona mayor, una persona desplazada, una persona con discapacidad, una persona casi mayor o cualquier otra persona soltera; o
2. Un grupo de personas que residen juntas, y dicho grupo incluye, pero no se limita a:
 - a. Una familia con o sin hijos (se considera miembro de la familia a un niño que se encuentra temporalmente fuera del hogar debido a su colocación en un hogar de acogida);
 - b. Una familia de adultos mayores;
 - c. Una familia de adultos casi mayores;
 - d. Una familia de personas con discapacidad;
 - e. Una familia desplazada; y
 - f. El miembro restante de una familia arrendataria.

Firma del acuerdo de subvención por correo: El proceso mediante el cual el Programa transmite todos los documentos del Acuerdo de subvención a todos los firmantes necesarios a través del correo postal de los Estados Unidos o de un servicio de mensajería de entrega inmediata reconocido a nivel nacional, para su ejecución y devolución al Programa por parte del Solicitante por correo postal de los EE. UU., entrega en mano o un servicio de mensajería de entrega inmediata reconocido a nivel nacional.

Formulario 1040 del IRS/Método de cálculo del Ingreso bruto ajustado (AGI): Los ciudadanos de los Estados Unidos y los extranjeros residentes, excepto aquellos con ingresos brutos por debajo de un cierto nivel, deben presentar una declaración de impuestos sobre la renta al Servicio de Impuestos Internos (IRS) del Departamento del Tesoro cada año. La declaración de impuestos se conoce oficialmente como el Formulario 1040 del IRS. El Ingreso bruto ajustado (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.

Formulario de solicitud de cambio de política: Un formulario estandarizado que se utiliza para describir los cambios de política propuestos al Comité de Control de Cambios.

Formulario de solicitud de decisión: Un formulario que los Solicitantes rellenan si creen que las Políticas del Programa no abordan un elemento de su caso, y necesitan una determinación por escrito para poder avanzar al siguiente paso de revisión dentro del proceso de solicitud del programa.

Hipoteca (incluidos los préstamos mobiliarios): Acuerdo legal por el que un banco u otro acreedor presta dinero con interés a cambio de establecer un gravamen contra la propiedad del deudor, con la condición de que el gravamen se anule al reembolsar la deuda.

Hogar: Todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí. Los ocupantes pueden ser una sola familia, dos o más familias que vivan juntas o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no relacionadas que compartan la misma vivienda. En el caso de las actividades de vivienda, la prueba del cumplimiento del objetivo de ingresos bajos y moderados se basa en el ingreso del hogar. Consulte la Sección [Determinación del tamaño](#) del hogar para obtener información sobre cómo definir a los miembros del hogar a efectos de la verificación de los ingresos.

Ingreso medio del hogar: Los ingresos totales de todas las personas mayores de 18 años que residen en una propiedad dañada.

Ingresos medios del área (AMI): El ingreso medio del Hogar de un área ajustado al tamaño del Hogar, tal como lo publica anualmente el HUD.

Inquilino: Una persona u Hogar que alquile u ocupe una vivienda que reciba asistencia. [24 CFR. § 5.504]

Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973 y Sección 582(a) de la Ley de Reforma del Seguro Nacional contra Inundaciones 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 ofrece en las Zonas Especiales de Peligro de Inundación (SFHA) no puede utilizarse para hacer un pago (incluyendo asistencia para pagar un préstamo) a una persona para la Rehabilitación, Reemplazo o restauración de daños por inundaciones a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: 1) la persona había recibido anteriormente asistencia federal para casos de 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 se requiere en virtud de la legislación federal aplicable para esa propiedad.

Ley Uniforme de Reubicación (URA): La Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada (Título 49 CFR Parte 24) (42 U.S.C. 4601 y siguientes). Se aplica a todas las adquisiciones de bienes inmuebles o desplazamientos de personas resultantes de programas o proyectos federales o que reciban asistencia federal. El objetivo de la URA es proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieren o son desplazadas en relación con proyectos financiados por el gobierno federal. A efectos de estas directrices, la URA se aplica sobre todo a los desplazamientos residenciales en la adquisición involuntaria (49 CFR Subparte B) o a las actividades en viviendas multifamiliares dañadas y ocupadas que requieren la reubicación de los Inquilinos.

Llanura aluvial: Por lo general, 44 CFR Parte 59 define la llanura aluvial como cualquier área de tierra susceptible de ser inundada por agua de cualquier procedencia. La llanura aluvial de 100 años es la tierra que se prevé que se inunde durante una tormenta de 100 años, que tiene una probabilidad del 1% de producirse en un año determinado (también conocida como la inundación base). Las áreas dentro de la Llanura aluvial de 100 años pueden inundarse en tormentas mucho más pequeñas también. las llanuras aluviales de 500 años son áreas con una probabilidad de inundación del 0.2% en un año determinado.

Mejora sustancial: Toda Reparación, Reconstrucción, modernización o mejora de una estructura cuyo costo sea igual o superior al 50% del valor de mercado, ya sea antes de que se inicie la mejora o reparación o, si la estructura ha sido dañada y se está restaurando, antes de que se produzca el daño. Las determinaciones de Mejoras sustanciales las toman los funcionarios encargados de la aplicación de códigos locales, del otorgamiento de permisos, de la construcción y/o de las llanuras aluviales. El Programa se atenderá a estas determinaciones. [24 CFR 55.2(b)(10)]

MHODS: El Sistema de Documentos de Titularidad de Casas Prefabricadas de Oregón alberga los registros relacionados con la Titularidad, incluidos los permisos de viaje, de las estructuras prefabricadas nuevas y usadas en Oregón. La División de Códigos de Edificación lanzó un nuevo MHODS el 1 de febrero de 2017. MHODS sustituyó al sistema LOIS de registros de Titularidad de viviendas prefabricadas, que dejó de ser accesible para los usuarios a finales de enero de 2017. (<https://www.oregon.gov/bcd/man-home-own/Pages/man-home-MHODS-info.aspx>)

Multiplicador de Reconstrucción: El importe máximo en dólares por pie cuadrado de la estructura destruida o dañada que el programa puede conceder para proyectos de Reconstrucción.

Multiplicador de Reemplazo: El importe máximo en dólares permitido para reemplazar una Casa prefabricada dañada.

Norma de construcción ecológica y resistente: Toda Rehabilitación (que cumpla con la definición de Mejora sustancial), Reconstrucción o Nueva Construcción debe cumplir con una norma reconocida por la industria como: (1) Enterprise Green Communities, (2) LEED (construcciones nuevas, casas, edificios de media altura, operación y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios), o (3) International Code Council (ICC)-700 Estándar nacional de construcción ecológica o (4) otro estándar equivalente permitido por el HUD. Véase Norma de eficiencia energética.

Norma de eficiencia energética: La norma mínima de eficiencia energética es ENERGY STAR o cualquier otra norma equivalente de eficiencia energética aceptable para el HUD.

Normas de calidad de la vivienda (HQS) del HUD: La norma del HUD para condiciones de vivienda decentes, seguras y sanitarias como se define en 24 CFR § 982.401.

Normas de calidad de la vivienda (HQS): Definen la “vivienda estándar” y establecen los criterios mínimos de calidad necesarios para la salud y la seguridad de los Participantes del programa. Las Normas de calidad de la vivienda establecen requisitos de rendimiento y criterios de aceptabilidad para cumplir cada requisito de rendimiento. Las Normas de calidad de la vivienda incluyen requisitos para todos los tipos de viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares y multifamiliares, así como requisitos específicos para tipos de viviendas especiales como casas prefabricadas.

Objetivo nacional de ingresos bajos y moderados (LMI): Uno de los tres objetivos nacionales que debe cumplir cualquier actividad de CDBG. Las actividades que cumplan el objetivo de ingresos bajos y moderados deben beneficiar a hogares cuyos ingresos brutos anuales totales no superen el 80% de los ingresos medios del área del condado, ajustado al tamaño del hogar. La elegibilidad de los ingresos se determinará y verificará de acuerdo con la orientación del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por el HUD, se utilizarán para verificar la elegibilidad de los ingresos de cada Hogar que solicite la asistencia en el momento en que esta se proporcione.

- Extremadamente bajo: El ingreso anual del Hogar es de hasta el 30% del ingreso familiar medio del área (AMI), según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño del Hogar;
- Muy bajo: El ingreso anual del hogar está entre el 31% y el 50% del ingreso familiar medio del área (AMI), según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño del Hogar; y
- Bajo: El ingreso anual del hogar está entre el 51% y el 80% del ingreso familiar medio del área (AMI), según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño del Hogar.

Objetivo nacional de Necesidad urgente (UN): Existe una Necesidad urgente cuando las condiciones suponen una amenaza grave e inmediata para la salud/bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o se han vuelto urgentes recientemente, y el receptor de los fondos no puede financiar las actividades por sí mismo porque no dispone de otras fuentes de asistencia. El OHCS debe documentar cómo cada programa y/o actividad financiada en el marco del Objetivo nacional de Necesidad urgente responde a un impacto relacionado con un desastre.

Panel de excepciones: Panel que revisa las solicitudes de excepciones a la política del Programa.

Parque de casas prefabricadas (MH): Un Parque de casas prefabricadas o Parque significa cualquier lugar donde cuatro o más casas prefabricadas estén situadas a menos de 500 pies unas de otras en un lote, extensión o parcela de tierra bajo la misma propiedad, cuyo propósito principal sea alquilar o arrendar espacio para la casa prefabricada de un residente, tal y como se define en el Estatuto Revisado de Oregón 90.512(4).

Parque de casas prefabricadas asequibles: Estos parques reciben financiación estatal o de otro tipo que exige que el parque esté restringido para ser asequible para residentes con ingresos inferiores a un umbral definido mediante un acuerdo regulador. Los Parques de casas prefabricadas asequibles suelen ser propiedad de agencias de vivienda, organizaciones sin fines de lucro, gobiernos locales o cooperativas de residentes, como se indica en el capítulo 813 división 027 de las Normas Administrativas de Oregón.

Parques y desarrollos de viviendas de ReOregon: El OHCS está invirtiendo (utilizando fondos estatales y otros fondos del programa CDBG-DR) en el desarrollo de parques de casas prefabricadas preservados y asequibles, así como en otros desarrollos de viviendas, en los condados afectados. Algunos lugares pueden estar disponibles para los solicitantes de ReOregon en el momento de la adjudicación, pero los solicitantes de ReOregon no tienen garantizada la participación en estos desarrollos. También conocido como “Vía de vivienda de ReOregon”.

Participante del Programa o Participante: Un Solicitante del programa HARP elegible que haya ejecutado su Acuerdo de subvención con el OHCS.

Persona mayor: Una persona de 62 años o más [24 CFR § 5.100].

Personal de ReOregon: Término general para el personal de PM y OHCS, independientemente de su función.

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

Portal del Solicitante: El sistema de registro donde los Solicitantes presentarán las solicitudes electrónicamente, recibirán las comunicaciones y actualizaciones del Programa y guardarán todos los documentos de la subvención.

Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP): Cuando el Programa se refiere al NFIP en el contexto de la elegibilidad o la duplicación de beneficios, el Programa se refiere a los programas de seguros contra inundaciones privados y públicos que cubren la Rehabilitación estructural resultante de los daños causados por las inundaciones.

Propiedad dañada: La vivienda que resultó directamente dañada o destruida por los incendios forestales/incendios y vientos en línea recta del Día del Trabajo de 2020 (DR-4562) para los que el Participante ha solicitado asistencia.

Reconstrucción: Reconstrucción (incluida la demolición y las obras necesarias) de vivienda en el mismo lote, sustancialmente con la misma superficie ocupada y de la misma manera. El número de unidades en el lote no puede aumentar y la superficie total en pies cuadrados de la estructura original de la residencia principal que se reconstruirá no puede superarse sustancialmente (con ciertas excepciones, descritas en estas directrices). Sin embargo, el número de habitaciones de una unidad puede aumentar o disminuir. Consulte *Umbral de reconstrucción* más abajo.

Recuperación de fondos: proceso en el que se determina que los fondos o el valor de un beneficio de una adjudicación no son elegibles después de que el Participante haya recibido la adjudicación o el beneficio, y, por lo tanto, el Participante del programa debe reembolsar la totalidad o una parte de la adjudicación.

Reemplazo: Demolición, remoción y reemplazo de una casa prefabricada dañada por una nueva vivienda en sustancialmente la misma superficie ocupada o en una nueva ubicación si el propietario debe reubicarse a una nueva propiedad.

Registro Federal (FR): Una publicación diaria del gobierno federal de los EE. UU. que emite reglamentos administrativos propuestos y finales de las agencias federales.

Rehabilitación: Reparación o restauración de las unidades de vivienda en las áreas afectadas por el desastre a los códigos y normas de construcción aplicables.

ReOregon: El nombre utilizado en la comunicación y la marca de los Programas de recuperación de Oregón, incluidos todos los programas financiados por CDBG-DR, incluido el programa HARP.

Requisito de suspensión del trabajo: Tras la presentación de una solicitud al Programa, los Solicitantes deberán suspender todos los trabajos en curso y no podrán iniciar ningún trabajo nuevo, lo que incluye la celebración de un nuevo contrato o la modificación de un contrato existente para cualquier trabajo o acuerdo de compra de una casa prefabricada o

modular. Los Participantes solo podrán reanudar el trabajo de acuerdo con el alcance de su Programa aprobado después de recibir una Orden de proceder.

Responsabilidad del propietario: Se refiere a la asistencia duplicada y a los fondos ajenos al Programa que el Participante debe aportar al proyecto antes de que los fondos del programa HARP entren en el proyecto. La asistencia del programa CDBG-DR tiene como objetivo ser la asistencia de último recurso, y esta secuenciación se ha establecido para ayudar a garantizar que los propietarios de viviendas completen sus proyectos con toda la asistencia disponible y para minimizar el riesgo de que el Programa tenga que recuperar los fondos del Programa de los participantes.

Revisión ambiental: Un proceso requerido para todos los proyectos asistidos por el HUD para garantizar que el proyecto propuesto no tenga un impacto negativo en el medioambiente circundante y que el propio terreno de la propiedad no tenga un efecto ambiental o sanitario adverso para los usuarios finales, regido por 24 CFR Parte 58.

Segunda vivienda: Una vivienda que no sea la residencia principal del propietario en el momento del desastre o en el momento de solicitar la asistencia.

Seguro contra inundaciones: La *Ley de Protección contra los Desastres por Inundación de 1973* (42 U.S.C. 4012a) exige que los proyectos que reciban asistencia federal y estén ubicados en un área identificada por la FEMA como perteneciente a un Área especial de peligro de inundación (SFHA) estén cubiertos por un Seguro contra inundaciones en el marco del *Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones* (NFIP). Si la comunidad no participa en el NFIP, no se puede utilizar la asistencia federal en esas áreas.

Seguro de daños a la propiedad: Seguro que cubre la Rehabilitación estructural de una vivienda como resultado del viento, el fuego, el granizo, la lluvia impulsada por el viento, un tornado, un huracán o un desastre natural, que no sea una inundación.

Solicitante: Un individuo u hogar que presenta una intención de solicitar la asistencia del programa HARP.

Subreceptor: Una entidad no federal, una unidad de gobierno local general o una organización sin fines de lucro de Oregón que administra la totalidad o una parte de un programa financiado por CDBG-DR, conmemorado en un Acuerdo de subvención entre el subreceptor y el OHCS.

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

Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR): Financiación para la recuperación de viviendas y comunidades y la

mitigación de desastres, asignada por el Congreso de los EE. UU. y adjudicada al Estado por el HUD. La fuente de financiación de los programas de recuperación de viviendas de ReOregon, incluido el programa HARP.

Titularidad: Consulte la Sección [Titularidad](#) de estas directrices para conocer las definiciones de Titularidad de una propiedad dañada y los formularios de documentación aceptables.

Tope máximo de adjudicación: El importe máximo de asistencia que un Participante puede recibir para determinadas actividades. Este no es el importe final de la adjudicación que recibirá un Participante, ya que el importe final de la adjudicación está sujeto a una evaluación de los costos necesarios y razonables para completar el Reemplazo, la Reconstrucción o la Rehabilitación de una vivienda dañada, menos cualquier duplicación de beneficios.

Trabajo realizado en el lugar (WIP): Actividades de Rehabilitación, Reemplazo y/o reconstrucción realizadas antes de la solicitud en la residencia dañada antes de la participación en el Programa.

Unidad de Vivienda Temporal (THU) de la FEMA: Una casa, apartamento, cooperativa, condominio, casa prefabricada u otra vivienda adquirida por la FEMA y puesta a disposición de los solicitantes elegibles durante un periodo de tiempo limitado.

Unidad de Vivienda Temporal Transportable (TTHU) de la FEMA: Una vivienda de fácil fabricación (es decir, un vehículo recreativo [RV] o una unidad de casa prefabricada [MHU]) comprada o alquilada por la FEMA y proporcionada a los solicitantes elegibles para su uso como vivienda temporal durante un periodo de tiempo limitado.

Umbral de reconstrucción: Una proporción del costo de rehabilitar la Propiedad dañada frente al costo de reconstruir la propiedad por encima de la cual el programa puede ofrecer financiar solo la Reconstrucción en lugar de la Rehabilitación. El umbral actual es un Costo estimado de reparaciones (ECR) superior al 80% del valor de Reconstrucción de la estructura determinado por esta fórmula:

- $ECR / (\text{Estimación de pies cuadrados elegibles} \times \text{multiplicador de reconstrucción}) \times 100$

16 Abreviaturas y acrónimos

Acrónimo o abreviatura	Significado
ACM	Material que contiene asbesto (Asbestos-Containing Material)
AMI	Ingreso medio del área (Area Median Income)
BFE	Elevación base para inundaciones (Base Flood Elevation)
CAA	Agencia de Acción Comunitaria (Community Action Agency)
CCC	Comité de Control de Cambios de la Política (Policy Change Control Committee)
CDBG-DR	Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (Community Development Block Grant–Disaster Recovery)
CFR	Código de Reglamentos Federales (Code of Federal Regulations)
DCM	Administrador de casos de desastre (Disaster Case Manager)
DEM	Departamento de Manejo de Emergencias de Oregón (antes conocido como Oficina de Manejo de Emergencias u OEM) (Oregon Department of Emergency Management)
DOB	Duplicación de beneficios (Duplication of Benefits)
DOT	Departamento de Transporte de Oregón (Oregon Department of Transportation)
DRGR	Sistema de reporte de subvenciones de recuperación de desastres (Disaster Recovery Grant Reporting System)
DRR	Recuperación y Resiliencia ante Desastres (Disaster Resilience and Recovery)
ECR	Costo estimado de la reparación (Estimated Cost of Repair)
EPA	Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency)
ERR	Registro de Revisión Ambiental (Environmental Review Record)
ESF	Función de apoyo en caso de emergencia (Emergency Support Function)
FEMA	Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency)

Acrónimo o abreviatura	Significado
FR	Registro Federal (Federal Register)
GIN	Aviso de información general (General Information Notice)
HARP	Programa(s) de Asistencia y Recuperación para Propietarios (Homeowner Assistance Recovery Program(s))
HCDA	Ley de vivienda y desarrollo comunitario de 1974 (Housing and Community Development Act of 1974)
HOP	Programa de Oportunidades para la Adquisición de Vivienda (Homeownership Opportunities Program)
HQS	Normas de calidad de la vivienda (Housing Quality Standards)
HUD	Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development)
HVAC	Climatización o calefacción, ventilación y aire acondicionado (Heating, Ventilation, and Air Conditioning)
IA	Asistencia Individual de la FEMA (FEMA Individual Assistance)
IHA	Asistencia de vivienda intermedia (Intermediate Housing Assistance)
ICC	International Code Council
LAP	Plan de acceso lingüístico (Language Access Plan)
LBP	Pintura a base de plomo (Lead Based Paint)
LEP	Dominio limitado del inglés (Limited English Proficiency)
LMI	Ingresos bajos y moderados (Low and Moderate Income)
LTRG	Grupo de Recuperación a Largo Plazo (Long Term Recovery Group)
MH	Casa prefabricada (Manufactured Home)
MHODS	Sistema de Documentos de Titularidad de Casas Prefabricadas de Oregón (Oregon Manufactured Home Ownership Document System)
MOD	Casa modular (Modular Home)
NEPA	Ley de Política Ambiental Nacional de 1969 (National Environmental Policy Act of 1969)
NFIP	Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (National Flood Insurance Program)

Acrónimo o abreviatura	Significado
NGO	Organización no gubernamental (Non-Government Organization)
NOFA	Aviso de disponibilidad de fondos (Notice of Funding Availability)
OEM	Véase DEM más arriba.
OHCS	Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de Oregón (Oregon Housing and Community Services)
PHA(s)	Agencias de vivienda pública (Public Housing Authorities)
PIER	Planificación de infraestructuras y revitalización económica (Planning Infrastructure and Economic Revitalization)
PII	Información de carácter personal (Personally Identifying Information)
QA/QC	Garantía de calidad y control de calidad (Quality Assurance and Quality Control)
QC	Calidad y cumplimiento (inspecciones) (Quality and Compliance)
RHNA	Evaluación regional de las necesidades de vivienda (Regional Housing and Needs Assessment)
SBA	Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (U.S. Small Business Administration)
SHPO	Oficina de Preservación Histórica del Estado (State Historic Preservation Office)
SFHA	Zona especial de peligro de inundación (Special Flood Hazard Areas)
SRP	Proceso de recuperación del Estado (State Recovery Process)
ORA	Asistencia Opcional para la Reubicación (Optional Relocation Assistance)
UGLG	Unidad de gobierno local general (Unit of General Local Government)
URA	Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act of 1970)
EE. UU.	Estados Unidos (United States)
U.S.C.	Código de los Estados Unidos (United States Code)

Acrónimo o abreviatura	Significado
USDA	Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (U.S. Department of Agriculture)
WRRRA	Cuenta de Recuperación y Resiliencia ante Incendios Forestales (Wildfire Recovery and Resilience Account)