

Programa de Asistencia y Reconstrucción para Propietarios



Manual de Política

Versión 3



¿Tiene Preguntas?

Correo electrónico: housingsupport@reoregon.org

Teléfono: 877-510-6800



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
1.1		<ol style="list-style-type: none"> Propiedades con Propietarios Ocupantes y no Ocupantes: Se ha agregado texto que aclara que el Programa y el Estado no son responsables de las disputas que surjan entre propietarios. Verificación de los Ingresos: Se aclara que los miembros del Grupo Familiar incluyen a todos los miembros permanentes que vivirán en la vivienda de reemplazo o reconstruida por el Programa. Verificación de Daños por Terceros: Se agregó texto para permitir que los resultados del Tablero de Evaluación de Daños por Incendios del Condado de Jackson sean utilizados por el Programa para verificar la elegibilidad de la prueba de daños por el desastre. Métodos para Verificar la Ocupación y la Residencia Principal: Se agregó texto que aclara

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
2.0	01/31/25	<p>que el Programa puede utilizar los datos de FEMA para verificar la prueba de ocupación principal.</p> <ol style="list-style-type: none"> Fondos de Reparación / Reemplazo de FEMA utilizados para Viviendas Temporales: Según lo comunicado por HUD, la asistencia de rehabilitación o reemplazo de FEMA utilizada para una vivienda temporal se considerará un uso elegible como vivienda de reemplazo y no creará un beneficio duplicado con la asistencia de HARP para la solución de vivienda permanente. Umbral de Reconstrucción actualizado a umbral de Rehabilitación; Umbral de Rehabilitación de MH de 1995. Se agregó una política de excepción para que el Programa pueda recopilar información adicional sobre casos individuales y discutir con los solicitantes los impactos potenciales de la rehabilitación en lugar del reemplazo. Actualización de las Trayectorias de Recuperación de Vivienda: Se eliminó la Trayectoria de Vivienda de ReOregon. Se actualizó la Trayectoria de Sitio Alternativo para que sea una ubicación posterior del proyecto en lugar de una trayectoria; la intención de esta trayectoria se actualizó a Trayectoria de Compra de Vivienda. Actualización de los Topes Mínimos de Adjudicación: En consonancia con la Enmienda 2 del Plan de Acción, se actualizaron los toques de adjudicación para todas las trayectorias. También se actualizó la lista de precios de las obras. Trayectoria de Compra de Vivienda: Nueva sección para describir los detalles de esta trayectoria, incluida la metodología de cálculo de las adjudicaciones. Normas para la Compra de Vivienda: Para apoyar las viviendas compradas en el lugar y listas para entrar a vivir, las normas se ajustaron para apoyar estas compras. Se modifica el año de establecimiento de la unidad a 2010.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
		<p>7. Aplicabilidad del Sitio Alternativo: Se actualizó la sección para proporcionar parámetros de elegibilidad por trayectoria del Programa, impactos en los cálculos de adjudicación y consideraciones sobre el sitio.</p> <p>8. Trayectoria de Terrenos No Edificables: Nueva trayectoria para apoyar a los propietarios de terrenos no edificables debido a restricciones temporales.</p> <p>9. Adjudicación Suplementaria para Alquiler de Parcelas: Se define la elegibilidad de la adjudicación, el monto máximo de la adjudicación y otros detalles.</p> <p>10. Adjudicación Suplementaria del Seguro contra Inundaciones: Elegibilidad de la adjudicación y detalles reorganizados para mayor claridad.</p> <p>11. Adjudicación de Asistencia Opcional para la Reubicación: Se actualizó la sección, se simplificó el texto para mayor claridad, se actualizó el máximo de adjudicación y se eliminó el requisito de inspecciones.</p> <p>12. Documentación de Herencias: Se moderó el proceso de revisión de herencias haciendo que la revisión del Consejo Jurídico de OHCS se determine caso por caso.</p> <p>13. Documentación Fiduciaria: Se eliminó el requisito de proporcionar el resumen del fideicomiso para alinearlo con la provisión de copia de los elementos relevantes del fideicomiso.</p> <p>14. Lista de Precios Actualizada de Xactimate: De febrero de 2023 a abril de 2024, en consonancia con la fecha de inicio de la solicitud de HARP.</p> <p>15. Necesidad Restante: Se agregó una definición para aclarar la determinación de la necesidad para la elegibilidad de los solicitantes.</p> <p>16. Documentación del Tipo de Estructura: Ampliado para incluir documentación del condado, como sitios web de permisos.</p> <p>17. Definición de Vivienda Temporal: Se agregó una</p>

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
		<p>definición para aclarar la determinación de la elegibilidad de los solicitantes.</p> <p>18. Conflicto de Intereses: Se agregó un requisito para el proceso de Solicitud.</p> <p>19. Se Agregan los Proyectos Gestionados por los Propietarios: Para diferenciarse de los Proyectos Gestionados por el Programa, estos proyectos incluyen un proceso diferente de selección y gestión de contratistas. A lo largo de la política, se actualizaron varias secciones para diferenciar estas dos trayectorias de proyectos.</p> <p>20. Definición de Contratistas: En consonancia con el documento del Acuerdo de Subvención para Propietarios, se proporcionó una definición para abarcar a los contratistas generales, distribuidores de casas prefabricadas, etc.</p> <p>21. Acuerdo Legal de PacifiCorp del Incendio de Archie Creek Complex: Según lo determinado por HUD, se identificaron los fondos como fondos no duplicados para este caso, específicamente.</p> <p>22. Pago de la Responsabilidad del Propietario: Se actualizó para alinearse con las necesidades de la Trayectoria de Compra de Vivienda, y para otras trayectorias, pago a los Contratistas directamente.</p> <p>23. Se Aclara la Responsabilidad del Propietario para la Opción de Vivienda Temporal: En consonancia con la definición actualizada de vivienda temporal, se ha aclarado la elegibilidad y los impactos de los gastos elegibles realizados.</p> <p>24. Ajustes de Órdenes de Trabajo: Se actualizó el lenguaje de Órdenes de Cambio a Ajustes de Orden de Trabajo .</p> <p>25. Traslado de Unidades Usadas: El traslado de unidades de MH usadas no está permitido.</p> <p>26. Adjudicaciones para Unidades de MH de 3+ Dormitorios: Las unidades de MH elegibles para la adjudicación de ancho simple de 3+ dormitorios estarán sujetas a la adjudicación de ancho doble.</p>

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
		<p>27. Actualización del Proceso de Control de Cambios de la Política: Para alinearse con los SOP, el proceso describe los pasos para las peticiones de cambios menores y mayores en las políticas y el papel del Comité de Control de Cambios de las Políticas.</p> <p>28. Aclaración de la Definición de Apelación: Se agregó una referencia al uso de “apelaciones” por parte de HARP/ReOregon que diferencia y no limita el acceso al derecho de un Solicitante/Participante a disputar las determinaciones de HARP en virtud del capítulo 183 de ORS, la Ley de Procedimientos Administrativos de Oregon.</p> <p>29. Formato de la Política: Para simplificar la política, se reorganizaron varias secciones para ayudar mejor a los usuarios del manual de políticas a saber dónde encontrar la información. Se eliminó el contenido duplicado para mantener el texto en un solo lugar y de forma concisa.</p> <p>30. Se Ha Creado un Capítulo de Cierre: Incluye el cierre de la construcción, el cierre del programa, la recuperación y la subrogación.</p> <p>31. Adjudicación de Reembolsos: Se introduce esta nueva trayectoria del programa y se elimina el texto que señala que no se permite el reembolso.</p>
V3	04/11/25	<p>1. Coordinador de 504: Se actualizó el contacto.</p> <p>2. Fases del Programa Eliminadas: El Programa inició todas las fases propuestas (I a III) e invita a todos los solicitantes a solicitar la ayuda.</p> <p>3. Reembolso: Se incluyen los detalles de la Adjudicación de Reembolso, incluidos los parámetros de elegibilidad, los gastos elegibles, el cálculo de la adjudicación y las dependencias de la adjudicación. Se realizaron modificaciones en la ubicación y las estructuras elegibles.</p> <p>4. Terrenos no Edificables: Se incluyó una referencia a esta sección en la sección Tipos de Propiedades Inelegibles.</p>

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
		<p>5. Definiciones: Las actualizaciones incluyen la inclusión de Reembolso, Vivienda de Recuperación, Sitio Alternativo y Habitabilidad.</p> <p>6. Umbral Mínimo: Se actualizó para incluir elementos ambientales o de mitigación de riesgos al alcance del umbral.</p> <p>7. Trabajo Realizado en el Lugar (WIP): Se incluyó una referencia a cómo las adiciones aprobadas se tendrán en cuenta en los WIP para apoyar las compensaciones de DOB. Además, se agregará un 20% de gastos generales a los cálculos de WIP.</p> <p>8. Compra de Vivienda e Inquilinos: Se establecieron medidas para evaluar las implicaciones de la URA cuando se identifican inquilinos en una vivienda que se pone a la venta.</p> <p>9. Determinaciones de la Adjudicación de Reemplazo de MH: Se definió cómo determinar la adjudicación máxima y el ECR cuando el solicitante tiene el control del sitio o se encuentra en un sitio alternativo y ha cambiado o requerirá un cambio de unidades de ancho simple a unidades de ancho doble.</p>

Índice

Historial de Versiones y Política de Versiones i

Introducción: Propósitoxi

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

1.5 Requisitos de CDBG-DR 6

1.6 Consideraciones fiscales..... 9

Administración del Programa10

2 Administración del programa11

2.1 Resumen 11

2.2 Políticas del programa 11

2.3 Asistencia del programa 13

2.4 Responsabilidades del Programa y Servicios de Apoyo..... 14

2.5 Responsabilidades del Solicitante..... 22

2.6 Retirada 29

Criterios de Elegibilidad31

3 Criterios de Elegibilidad32

3.1 Criterios de elegibilidad de los Solicitantes..... 32

3.2 Criterios de elegibilidad de la propiedad 45

3.3 Normas de verificación de ingresos..... 53

Tipos de Proyectos del Programa HARP54

4 Tipos de proyectos del programa HARP55

4.1 Trayectorias de Recuperación de la Vivienda 55

4.2	Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación	56
4.3	Normas del proyecto.....	82
4.4	Aplicabilidad del Sitio Alternativo.....	92
4.5	Terrenos No Edificables	97
Pasos de la Solicitud		101
5	Pasos de la Solicitud	102
5.1	Admisión de solicitudes	102
5.2	Verificación de la elegibilidad	114
5.3	Duplicación de Beneficios.....	118
5.4	Inspecciones y Revisiones Ambientales	135
5.5	Revisiones de arquitectura e ingeniería del Programa	155
5.6	Determinación Preliminar de la Subvención y Modelo de Cálculo de la Adjudicación.....	156
5.7	Reconocimiento de la subvención y ejecución de la subvención.....	160
Construcción		165
6	Construcción	166
6.1	Relaciones generales.....	166
6.2	Requisitos y selección del contratista	166
6.3	Conferencia previa a la construcción.....	169
6.4	Calidad de la Construcción y Consideraciones	170
6.5	Sección 3.....	171
6.6	Proceso de Construcción	173
Cierre, Cumplimiento de los Participantes y Recuperación de la Subvención		182
7	Cierre, Cumplimiento de los Participantes y Recuperación de la Subvención	183
7.1	Cierre de la construcción	183
7.2	Cierre del Proyecto	184
7.3	Diligencia Debida y Supervisión de DOB	184

7.4	Recuperación de la Subvención	185
Asistencia Opcional para la Reubicación		187
8	Asistencia Opcional para la Reubicación (ORA).....	188
8.1	Elegibilidad para ORA.....	188
8.2	Responsabilidades del Participante	189
8.3	Gastos elegibles para la Asistencia Opcional para la Reubicación.....	189
8.4	Gastos Máximos Elegibles y Asistencia Máxima	191
8.5	Normas de pago	193
8.6	Duplicación de beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación	194
8.7	Finalización de la asistencia.....	194
Ley Uniforme de Reubicación (URA)		195
9	Ley Uniforme de Reubicación (URA)	196
9.1	Resumen del URA	196
Apelaciones, Quejas y Reclamaciones		204
10	Apelaciones, quejas y reclamaciones	205
10.1	Apelaciones del programa	205
10.2	Quejas del Programa.....	207
10.3	Quejas y reclamaciones sobre la coordinación de la Sección 504	208
10.4	Quejas sobre la Construcción.....	209
Gestión de Registros.....		210
11	Gestión de registros	211
11.1	Registros administrativos	211
11.2	Información de carácter personal (PII)	212
11.3	Archivos de los Participantes.....	212
11.4	Poder notarial y comunicaciones designadas del Solicitante.....	213
11.5	Retención de registros	214

Definiciones.....215

12 Definiciones216

Abreviaturas y Acrónimos229

13 Abreviaturas y acrónimos.....230



Introducción: Propósito

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 \(ORA, por sus siglas en inglés\)](#) 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 \(URA, por sus siglas en inglés\)](#), 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 [Fases del Programa y 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 manual. 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**). El programa también proporcionará el reembolso de los costos elegibles de rehabilitación, reconstrucción y reemplazo. 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 [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; ayuda para el alquiler 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 propietario directamente, por el equipo de administración del programa estatal y/o por un Subreceptor en nombre del Solicitante.

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:

- Agencia Federal de Pequeños Negocios (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 [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, por sus siglas en inglés)**. 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: oregon.gov/ohcs/disaster-recovery/reoregon/about-reoregon/Pages/reoregon-income-requirements.aspx; y en español: oregon.gov/ohcs/es/disaster-recovery/reoregon/acerca-de-reoregon/Pages/requisitos-de-ingresos-de-ReOregon.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.

- 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% de los 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% de los 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.



Administración del 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 prepara un formulario de Solicitud de excepción y recopila toda la documentación de respaldo disponible para la solicitud de excepciones. El personal 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 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 Control de Cambios 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 puede enviar un formulario de **Solicitud de Cambio de Política (PCR, por sus siglas en inglés)** para su revisión. Las modificaciones de política que den lugar a la enmienda de un Manual de Política de OHCS se clasificarán como Mayores o Menores. Cada petición incluirá información relevante, análisis de datos y documentación de respaldo y respaldará suficientemente el cambio propuesto. La PCR también incluirá la fecha de la solicitud, la fecha de aprobación y la fecha de entrada en vigor de la política.

- Las **Modificaciones Menores** se someten a la aprobación del Jefe de Política de DRR. Estas modificaciones incluyen modificaciones gramaticales; aclaraciones menores de las políticas y procedimientos existentes para alinearlos con la implementación real o con los Procedimientos Operativos Estándar (SOP, por sus

siglas en inglés); o cambios para que el Manual de Políticas de OHCS cumpla lo establecido por un Plan de Acción o Enmienda del Plan de Acción aprobados.

- Las **Modificaciones Mayores** deben ser propuestas en primer lugar por la dirección del programa y, luego, presentadas y aprobadas por el **Comité de Control de Cambios (CCC, por sus siglas en inglés) de la Política**. Como mínimo, el CCC debe estar compuesto por el Jefe de Política de OHCS (o la persona que este designe) y el Jefe de Recuperación de OHCS (o la persona que este designe). El CCC debe incluir también a los responsables o especialistas de los programas de OHCS, de operaciones, de sistemas y miembros sénior del personal directamente afectados por el cambio propuesto. 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.

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 [Apelaciones, quejas y reclamaciones](#).

2.3 Asistencia del programa

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.

- Reembolso de los costos elegibles asociados a la rehabilitación, reemplazo o reconstrucción en los que se haya incurrido antes de solicitar la ayuda de HARP.
- 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.
- Asistencia para el Alquiler de Parcelas para ayudar con los costos temporales de alquiler de parcelas mientras se producen e instalan las unidades de reemplazo de MH.
- **Asistencia para Seguros contra Inundaciones** para ayudar a los participantes con LMI a obtener su primer año de seguro contra inundaciones obligatorio, para propiedades en zonas con riesgo de inundación.

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 [Tipos de Proyectos del Programa HARP](#).

2.4 Responsabilidades del Programa y Servicios de Apoyo

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 **Gestión de Casos**, la exploración de posibles viviendas, los servicios de asesoramiento en materia de construcción, la remisión a servicios jurídicos y de asesoramiento sobre vivienda y el apoyo en la selección de contratistas. En el caso de los **Proyectos Gestionados por el Programa**, el programa proporcionará ayuda a través de un grupo precontratado de **Contratistas** (contratistas generales y/o distribuidores de casas prefabricadas), mientras que los **Proyectos Gestionados por el Propietario** recibirán ayuda a través de un listado público de Contratistas.

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 [Quejas del Programa](#) para más información).

2.4.2 Manejadores de Casos de ReOregon

Los Manejadores de Casos de ReOregon ayudan a los solicitantes en cada etapa del proceso de solicitud del programa HARP. Los Manejadores 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 Manejadores 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 Manejadores de Casos no pueden compartir información del Solicitante o del Participante con otros socios o recursos sin un Consentimiento para Divulgar Información aprobado 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/reoregon/about-reoregon/Pages/report-complaints.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 de los Contratistas 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.

2.4.1 Encontrar un Sitio Alternativo

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 [Aplicabilidad del Sitio Alternativo](#).

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 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.

2.4.2 Apoyo para Selección de Contratistas

2.4.2.1 Servicios de Proyectos Gestionados por el Programa: Uso de Contratistas del Programa

OHCS contratará y recibirá ofertas de arquitectos e ingenieros, contratistas generales y distribuidores de viviendas prefabricadas (**Contratistas del Programa**), creando así un grupo de Contratistas 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 Contratistas del Programa para completar el alcance aprobado del trabajo para su vivienda.

- OHCS se asegurará de que los Contratistas seleccionados tengan licencia y seguro.
- Algunos solicitantes pueden tener menos opciones de Contratistas 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.
- El Programa apoyará y dirigirá la gestión del Contratista seleccionado, trabajando directamente con el Contratista.

2.4.2.2 Servicios de Proyectos Gestionados por el Propietario: Selección de un Contratista

OHCS proporcionará una lista pública de Contratistas (contratistas generales con licencia y/o distribuidores de casas prefabricadas), que pueden realizar actividades de Reconstrucción, Reparación, Reemplazo y/o Trabajos en la Obra y otras actividades

relacionadas con la construcción en nombre de los Participantes. Los Solicitantes Elegibles presentarán peticiones de la lista de contratistas para completar el alcance de trabajo aprobado para su vivienda, que el Programa revisará (**Contratistas seleccionados por el Participante**).

- El Programa prestará los servicios de arquitectura e ingeniería; sin embargo, habrá casos en los que el Participante y/o el Contratista necesiten contratar a un arquitecto o ingeniero.
- OHCS examinará a los Contratistas seleccionados por el Participante y confirmará que tienen licencia y seguro, y que no han sido inhabilitados ni se les ha prohibido de otro modo participar en el Programa.
- Los Solicitantes Elegibles son responsables de seleccionar a sus Contratistas para su proyecto aprobado. El Programa no hace ninguna afirmación sobre la cualificación, capacidad o aptitud del Contratista seleccionado para completar el proyecto.
- El Programa revisará los precios detallados del Alcance del Trabajo proporcionados por el Contratista para determinar si los costos son razonables.
- Los participantes gestionarán a sus Contratistas dando el visto bueno al trabajo aceptable realizado, documentando y disputando el trabajo que sea inaceptable, activando el proceso de solicitud de pago y planteando cualquier problema con el Contratista al personal de ReOregon lo antes posible. El Programa proporcionará a los Participantes la orientación necesaria.

2.4.2.2.1 Servicios Opcionales de Asesoramiento sobre Construcción para Proyectos Gestionados por el Propietario

Para estos proyectos, el Programa proporciona recursos que incluyen Asesores de Construcción, documentos de asesoramiento opcional sobre construcción y preguntas frecuentes que pueden incluir:

- Orientación sobre qué buscar al elegir un Contratista.
- Estrategias para evaluar y obtener múltiples presupuestos.
- Orientación relacionada con las actividades de construcción y el cumplimiento de los requisitos, normas y expectativas del Programa.
- Orientación para interactuar con el Contratista seleccionado.
- Orientación sobre la normativa federal transversal.

2.4.3 Servicios Requeridos de Supervisión de la Construcción y Cumplimiento de la Normativa

Los propietarios son responsables de completar sus proyectos de conformidad con las normativas locales, estatales, federales y los requisitos del programa; esto incluye la selección y revisión del trabajo realizado por sus Contratistas seleccionados. El Programa proporcionará el apoyo de construcción requerido por el Programa según sea aplicable a su trayectoria específica, incluyendo:

- Revisar y aprobar el alcance del trabajo que debe completarse (por ejemplo, entrega, trabajo en el sitio, instalación, elevación, etc.)
- 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, entre otras cosas: 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.
- Si se determina que cumplen los requisitos, revisar y aprobar los contratos existentes de los propietarios, asegurándose de que los Contratistas o los propietarios, sus contratos y los documentos de respaldo 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. Véase [Normas de Elevación para Viviendas en la Llanura Aluvial](#).
- Orientación sobre los requisitos de permisos y zonificación con el Solicitante y su(s) contratista(s).

- Comunicar y coordinar los requisitos de permisos y zonificación con el Solicitante y su(s) contratista(s).
- Orientación relativa a garantizar que el contratista dispone de planes de seguridad del proyecto y que todo el personal de campo (incluidos los subcontratistas) ha recibido la formación adecuada en materia de seguridad antes de comenzar a trabajar. Esto puede incluir, pero no se limita a:
 - Instalaciones sanitarias en el sitio o temporales adecuadas.
 - Colocación de avisos apropiados relacionados con los requisitos estatales y federales de OSHA.
 - Prohibición de poseer armas de fuego en los sitios del proyecto.
 - Prohibición del consumo de drogas o alcohol en los sitios 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 lugar donde se realizará el trabajo del proyecto.
- Realizar inspecciones de la obra durante y después de la instalación y realizar inspecciones provisionales del progreso de la construcción o de la instalación en el sitio, según corresponda.
- Revisar las solicitudes de pago y los Ajustes de Orden de Trabajo presentados por el Contratista, asegurándose de que las solicitudes de pago incluyan los gastos aprobados y permitidos y que los Ajustes de Orden de Trabajo se ajusten al alcance de trabajo del proyecto aprobado.
- Orientación relacionada con la recopilación, verificación y presentación de la información necesaria del contratista 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, por sus siglas en inglés).
- Orientación relacionada con la recopilación de 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 ambiental, la eliminación de moho, pintura a base de plomo y/o materiales que contengan asbesto.

- Asistir y ayudar al Solicitante y los Participantes del Programa a gestionar las reuniones de construcción con los Contratistas 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, los Ajustes de Orden de Trabajo y los recorridos finales (listas de tareas pendientes).
- Orientación sobre la coordinación de una lista de tareas pendientes final y una revisión de la finalización sustancial y prestación de mediación preliminar o resolución de disputas relacionadas con el alcance y la calidad del trabajo o remisión 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.

Aunque el Solicitante y el Participante del Programa pueden pedir orientación y ayuda al Programa, el Solicitante y el Participante del Programa son responsables de cumplir los requisitos del Programa tanto si se trata de proyectos gestionados por el Programa como si se trata de proyectos Gestionados por el Propietario.

2.4.3.1 Planos del programa

El Programa mantendrá una colección de Planos del Programa para casas de madera construidas en obra, en diferentes tamaños de pies cuadrados y cantidades de dormitorios. 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.

Podrán permitirse excepciones en los casos en que los Participantes del Programa hayan adquirido previamente un juego completo de planos de construcción específicamente diseñados para el sitio del proyecto; el Panel de Excepciones revisará estos planos.

2.5 Responsabilidades del Solicitante

2.5.1 Términos y Responsabilidades

Los Solicitantes deben 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 ambientales, de asbesto, pintura a base de plomo y otros requisitos aplicables de reducción y mitigación. El Programa proporcionará apoyo para la selección de contratistas y prestará servicios de asesoramiento sobre construcción y exploración de posibles viviendas a todos los propietarios, tal y como se describe a continuación, para ayudar a orientar a los Solicitantes. El Programa no asume ninguna responsabilidad por el Contratista finalmente seleccionado por el solicitante para realizar o completar su recuperación.

2.5.2 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 [Servicios de traducción e interpretación](#) y [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.

2.5.3 Capacidad de Respuesta del Solicitante, Actualizaciones y Registros

- 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 las Evaluaciones 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 Contratistas, al sitio y/o a otras decisiones sobre los proyectos.
- Los Solicitantes y los Participantes deben participar activamente en las decisiones relativas a los Contratistas, al sitio y/o a otros proyectos.
- Los Solicitantes deben revelar cualquier posible conflicto de intereses que implique a cualquier empleado, agente, consultor, funcionario o funcionario electo o designado, o para cualquier organismo público designado, subreceptor que ejerza o haya ejercido cualquier función o responsabilidad con respecto a las actividades subvencionadas por la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario Recuperación de Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) de ReOregon, o que

esté en posición de participar en un proceso de toma de decisiones o de obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, pueda obtener un interés financiero o beneficio de una actividad asistida por ReOregon, o tener un interés financiero en cualquier contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a una actividad asistida por ReOregon, o con respecto a los ingresos de la actividad asistida por el programa CDBG-DR, ya sea para sí mismos o para aquellos con los que tengan vínculos comerciales o familiares inmediatos, durante su mandato o durante un año después.

- 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 [Baja Administrativa del Programa](#).

2.5.4 Inspecciones y Programación

- 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.
 - Se prohíbe que los menores de edad sean los únicos representantes del solicitante tanto durante las inspecciones como durante las actividades de construcción.
 - 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 Solicitante es responsable de garantizar que ninguna situación que esté bajo su control impida el ingreso de visitantes de la propiedad.

- 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 [Baja Administrativa del Programa](#) para más información.
- Proyectos Gestionada por el Programa:
 - Los Solicitantes Elegibles elegirán entre el grupo de Contratistas del Programa para completar el alcance aprobado del trabajo para su vivienda.
 - El Programa apoyará y dirigirá la gestión del Contratista seleccionado, trabajando directamente con el Contratista.
- Proyectos Gestionados por el Propietario:
 - Los Solicitantes Elegibles son responsables de seleccionar a sus Contratistas para su proyecto aprobado. Se encargará a los Solicitantes que contacten y soliciten precios a uno o varios contratistas cualificados y que presenten el alcance del trabajo detallado (proporcionado por el Programa) para su revisión por parte del Programa. Consulte [Proyectos Gestionados por el Propietario: Precios y Razonabilidad de los Costos del Alcance de Trabajo](#) para más detalles.
 - Las Excepciones solo podrán concederse si un Solicitante contrató a un contratista general (CG, por sus siglas en inglés) residencial con licencia, asegurado y cualificado 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.

- Los participantes gestionarán a sus Contratistas dando el visto bueno al trabajo aceptable realizado, documentando y disputando el trabajo que sea inaceptable, activando el proceso de solicitud de pago y planteando cualquier problema con el Contratista al personal de ReOregon lo antes posible. El Programa proporcionará a los Participantes la orientación necesaria.

2.5.5 Alcance del Trabajo y Pagos

- El Solicitante recibirá el Alcance del Trabajo para que el Contratista introduzca sus precios, y lo devolverá al Programa, para que el Programa pueda confirmar que los costos son razonables.
- Los Participantes del Programa tienen restringido solicitar a los Contratistas cambios, adiciones y/o eliminaciones en el alcance durante el periodo de construcción. Consulte [Ajustes de Órdenes de Trabajo](#).
- El Programa determinará si el alcance del trabajo requerirá que el Solicitante desaloje la obra 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 Contratistas 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 obra 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 obra.
- Todas las Reconstrucciones o Reemplazos de unidades existentes requieren que el Participante del Programa desaloje la obra 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 Solicitante aprobará las inspecciones realizadas por el Programa y aprobará que el Programa realice un pago en su nombre a los Contratistas como aceptación final y pago por las actividades detalladas en la inspección del Programa.

- El Solicitante solo podrá disputar la mano de obra y la terminación de los componentes/elementos y no podrá disputar la colocación de los elementos según lo exigido por el código o las normas del Programa. Para más información, consulte las [Normas y Expectativas de Construcción para Casas Prefabricadas y Casas de Madera Construidas en Obra de HARP](#).

2.5.5.1 Pagos a Contratistas

- Si el Solicitante elegible tiene un Monto de Responsabilidad del Propietario (cualquier Duplicación de Beneficios restante o costos adicionales por desviaciones del alcance) debe pagar los fondos al Contratista directamente antes de que se puedan aplicar los fondos del Programa.
- El Programa pagará directamente a los Contratistas para que completen el alcance del trabajo aprobado. El Programa inspeccionará el trabajo de los Contratistas 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 de QA/QC independientemente de la aprobación del Participante.

2.5.5.2 Garantía

- Una vez completado el alcance del trabajo, los Contratistas 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 Contratista. Consulte [Garantía](#) para más detalles.

2.5.6 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 [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. Un adulto debe estar presente para facilitar el acceso a las propiedades.
- **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 [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 del **Nivel 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 del Nivel Base de Inundación (BFE). Para más información sobre la elevación, incluidas las excepciones para la reconstrucción que ya haya comenzado, consulte [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 el componente de [Asistencia Opcional para la Reubicación](#) (ORA) del Programa.

2.6 Retirada

2.6.1 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.

2.6.2 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.

2.6.3 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 [Recuperación de la Subvención](#).

2.6.4 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.

2.6.5 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 [Recuperación de la Subvención](#).



Criterios de Elegibilidad

3 Criterios de Elegibilidad

3.1 Criterios de elegibilidad de los Solicitantes

3.1.1 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. Para algunas adjudicaciones o trayectorias de recuperación de viviendas del programa, los ingresos también pueden determinar la elegibilidad de un Solicitante.

3.1.2 Titularidad

3.1.2.1 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.

3.1.2.2 Titularidad: Viviendas en terrenos de su propiedad

3.1.2.2.1 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. 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). Los propietarios que hayan vendido su terreno pero que de otro son elegibles pueden reunir los requisitos para la compra de una vivienda. Los propietarios que hayan vendido su terreno pero que de otro modo son elegibles pueden calificar para la compra de una vivienda.

- 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.
- ReOregon y OHCS no son responsables de ninguna disputa que surja entre propietarios ocupantes y propietarios no ocupantes.

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 [Circunstancias Especiales de Titularidad](#).

3.1.2.2.1.1 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.

3.1.2.2.1.1.1 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.

3.1.2.2.1.1.2 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.

3.1.2.2.1.3 *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.

3.1.2.2.1.4 *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.

3.1.2.2.2 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.

3.1.2.2.2.1 *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.

3.1.2.2.2.2 *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).

3.1.2.2.2.3 *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).

3.1.2.2.2.4 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).

3.1.2.2.2.5 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).

3.1.2.2.2.6 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.).

3.1.2.3 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.

3.1.2.4 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.

3.1.2.5 Circunstancias especiales de Titularidad

3.1.2.5.1 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 Oregon 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.

3.1.2.5.2 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 [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.

3.1.2.5.3 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:

3.1.2.5.3.1 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. Si el Programa determina que el caso necesita una revisión adicional, OHCS podrá consultar el caso con el asesor legal de 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.

3.1.2.5.3.2 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.

3.1.2.5.4 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 de los elementos pertinentes del documento fiduciario, que identifique a los beneficiarios/fideicomisarios del fideicomiso o al fideicomitente/otorgante del fideicomiso. Además, debe incluir detalles sobre los poderes del fideicomisario.
- 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.

3.1.2.5.5 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.

Para todas las situaciones de titularidad, ReOregon y OHCS no son responsables por ninguna disputa que surja entre los propietarios ocupantes y los propietarios no ocupantes.

3.1.2.5.6 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.

3.1.2.6 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.

3.1.2.6.1 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; más información a continuación.
- 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.

3.1.2.7 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.

3.1.3 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.

3.1.3.1 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 y/o FEMA).
- 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.

3.1.3.2 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 estuvieran 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 [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.

3.2 Criterios de elegibilidad de la propiedad

3.2.1 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 debido a 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.

3.2.2 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.

3.2.2.1 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.
- Resultados de la propiedad del Panel de Evaluación de Daños por Incendios del Condado de Jackson

- Los resultados del Panel de Evaluación de Daños por Incendios pueden utilizarse si el solicitante no puede proporcionar otras pruebas de los daños causados por el desastre y la estructura estaba ubicada en el condado de Jackson.
- 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.

3.2.2.2 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 FEMA (TTHU, por sus siglas en inglés, de FEMA) o una Unidad de Vivienda Temporal (THU, por sus siglas en inglés)**, 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.

3.2.3 Ubicación

Para ser elegibles, las propiedades dañadas deben haber estado ubicadas en uno de los siguientes ocho condados Más Afectados y Desfavorecidos (MID):

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

Los solicitantes que se hayan trasladado fuera de estos ocho condados, y dentro del estado, pueden ser elegibles para el **Reembolso**; consulte [Adjudicaciones de Reembolso](#) para más información.

3.2.4 Tipos de estructuras

3.2.4.1 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 trayectoria de Reembolso por los gastos de compra de vivienda.
- El Programa no rehabilitará ni reconstruirá complejos con 5 o más unidades.

3.2.4.1.1 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.

3.2.4.1.2 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).

3.2.4.1.3 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 [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 [Ley Uniforme de Reubicación \(URA\)](#).

3.2.4.1.4 Complejos con 5 o más unidades

- Los propietarios de unidades en complejos de más de 5 unidades están limitados a participar en la trayectoria de Reembolso. El Programa no rehabilitará ni reconstruirá complejos con 5 o más unidades.

3.2.5 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. (Si el problema no está relacionado con pagos atrasados o gravámenes, consulte [Terrenos No Edificables](#) para confirmar la elegibilidad.)
- 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

3.2.5.1 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.

3.2.5.2 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.

3.2.5.3 Viviendas embargadas

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

3.2.5.4 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.

3.2.5.5 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.

Si la propiedad no puede recibir permisos debido a restricciones temporales locales/estatales/federales, estos terrenos pueden ser elegibles; consulte [Terrenos No Edificables](#) para más información.

3.2.5.6 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.

3.2.5.7 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 [Trabajos de Obra y Actividades Elegibles Adicionales](#) para conocer las excepciones limitadas.

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

El Programa no puede rehabilitar ni reemplazar viviendas que no hayan cumplido o 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. Las estructuras no permitidas son inelegibles. 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 Servicios de Apoyo a la Vivienda.

3.2.5.9 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.

3.3 Normas de verificación de ingresos

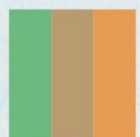
3.3.1.1 Verificación de los ingresos

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. Los miembros del Grupo Familiar incluyen a todos los miembros permanentes que vivirán en la vivienda de reemplazo o reconstruida por el Programa. 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.



Tipos de Proyectos del Programa HARP

4 Tipos de proyectos del programa HARP

4.1 Trayectorias de Recuperación de la Vivienda

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 trayectorias también pueden incluir ayudas adicionales para trabajos elegibles en el sitio, mitigación, y/o Asistencia Opcional para la Reubicación, Ayuda para el Alquiler de Parcelas o Ayuda para el Seguro Contra Inundaciones:

1. Trayectoria de Reemplazo de Casas Prefabricadas

- a. Reemplazo de una Casa Prefabricada sustancialmente dañada o destruida que se instalará en un terreno actualmente de su propiedad o alquilado, con generalmente la misma superficie ocupada que la estructura dañada, en general del mismo tamaño y configuración.
- b. Reemplazo de una Casa Prefabricada sustancialmente dañada o destruida que se instalará en un parque, o en otro terreno que requiera un alquiler, con generalmente la misma superficie ocupada que la estructura dañada, en general del mismo tamaño y configuración. Esto incluye la ayuda de reemplazo para los Solicitantes (limitados a ingresos inferiores al 120% de los AMI) cuyas viviendas estaban en terrenos de su propiedad y vendieron sus terrenos antes del 31 de diciembre de 2023.
- c. Las unidades de reemplazo nunca deben haber sido instaladas previamente. La reubicación de unidades utilizadas anteriormente de un sitio a otro no está permitida.

2. Trayectoria 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. Reconstrucción de una casa de madera construida en obra en un terreno de nueva propiedad o alquilado, en general del mismo tamaño y configuración que la estructura dañada.
- c. Reconstrucción de una casa de madera construida en obra donde había una casa prefabricada dañada.

3. Trayectoria 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. Trayectoria de Compra de Vivienda

- a. Ayuda para la compra de vivienda para Solicitantes (limitados a ingresos por debajo del 120% de los AMI) cuyas viviendas estuvieran en terrenos de su propiedad y las hayan vendido antes del 31 de diciembre de 2023, o para solicitantes cuyas viviendas dañadas estuvieran en terrenos alquilados y pretendan invertir en una vivienda lista para entrar a vivir.
 - i. Compra de una casa prefabricada existente en el lugar que esté lista para entrar a vivir
 - ii. Compra de una casa de madera construida en obra existente y lista para entrar a vivir.

5. Trayectoria de Reembolso

- a. Reembolso de los costos elegibles de rehabilitación, reconstrucción y reemplazo previos a la presentación de la solicitud en respuesta a los desastres del Día del Trabajo de 2020.
 - i. Incluye los gastos incurridos y pagados antes de la presentación de la solicitud o hasta el 10 de enero de 2025, lo que ocurra primero.
- b. Limitado a Solicitantes con ingresos iguales o inferiores al 120% de los AMI.

4.2 Cálculo de la adjudicación y tope máximo de adjudicación

4.2.1 Resumen

Los **Topes Máximos de Adjudicación** se establecen en función del tipo de unidad (por ejemplo, de ancho doble o de ancho simple, el tamaño de la unidad dañada, el número de dormitorios, etc.) para la cual el solicitante es elegible, que se basará en el tamaño del grupo familiar o en el tamaño comparable de la vivienda dañada y en el tipo de propiedad dañada (terreno alquilado frente a terreno de propiedad del solicitante). Los topes de las adjudicaciones varían en función de la trayectoria del programa.

Los propietarios afectados no deben prever recibir los montos máximos de asistencia incluidos en las secciones siguientes, ya que el Programa prevé que, en promedio, las adjudicaciones reales serán muy inferiores a los montos máximos de adjudicación publicados. La adjudicación máxima se reducirá en función de los beneficios duplicados recibidos (consulte [Duplicación de Beneficios](#)). Para todos los Solicitantes, el Programa proporcionará un desglose detallado del valor de su adjudicación.

Tanto para los proyectos gestionados por el programa como para los gestionados por los propietarios, el Programa pagará directamente a los Contratistas y los propietarios no recibirán pagos del programa por las actividades relacionadas con la vivienda.

4.2.2 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 monto de los costos elegibles del proyecto y el Tope Máximo de Adjudicación (menos la **Duplicación de Beneficios [DOB]**). No se concederán al Solicitante fondos superiores a los costos reales necesarios para completar el proyecto, como parte de la Adjudicación de Recuperación de la Vivienda. A modo de ejemplo, si el Solicitante es elegible para recibir el Tope Máximo de Adjudicación de Reemplazo de MH de ancho doble pero ya haya iniciado la compra e instalación de una unidad de ancho doble por menos de ese monto, la adjudicación se reducirá para reflejar los costos reales incurridos. En este ejemplo, el Solicitante puede solicitar el reembolso, sujeto a una revisión de la DOB.

4.2.3 Adjudicaciones para Reconstrucción

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), la Adjudicación Máxima para la Reconstrucción de la vivienda dañada estará determinada 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, ECR**), basada en los pies cuadrados habitables elegibles de la vivienda dañada.

Máximo de Adjudicación de un Proyecto Gestionado por el Programa: El programa pagará hasta el 100% de los costos elegibles, menos la duplicación de beneficios.

Máximo de Adjudicación de un Proyecto Gestionado por el Propietario: Las adjudicaciones para la reconstrucción tienen un tope de \$277 por pie cuadrado del tamaño original de la vivienda elegible (el “**Multiplicador de Reconstrucción**”).

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

- 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 \$277 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.

- El informe de Trabajo realizado en el lugar solo se utilizará para reducir el cálculo de la asistencia duplicada del solicitante; cualquier reembolso estará sujeto al máximo de la adjudicación de Reembolso.
 - 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 [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 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 ubicación de Sitio Alternativo. Consulte [Aplicabilidad del 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.
 - Si el Solicitante debe desalojar la propiedad o trasladar sus pertenencias a almacenamiento, podría ser elegible para una adjudicación suplementaria para Vivienda Temporal; consulte [Asistencia Opcional para la Reubicación](#).

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

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

4.2.4 Adjudicaciones de Rehabilitación y Modernización

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 Rehabilitación 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 [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 [Desviación del Alcance Elegible](#) para directrices adicionales relacionadas con lo que pueden no constituir elementos o actividades del alcance permisibles y/o elegibles.

Adjudicación Máxima para la Rehabilitación de Casas de Madera Construidas en Obra o Casas Prefabricadas: La adjudicación específica que puede recibir cada solicitante se basa en los costos desglosados restantes para rehabilitar la vivienda dañada de acuerdo con las normas del programa.

4.2.4.1 Umbral Mínimo de Reparación para la Elegibilidad

Los proyectos deben cumplir uno de los dos criterios siguientes:

1. Un mínimo de \$3,000 en reparaciones restantes para ser elegibles para recibir asistencia del programa. Este monto 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, incluida toda la remediación ambiental para satisfacer una Revisión Ambiental, por el evaluador de daños en el momento de la inspección.
 - a. En los casos en que se realice una inspección de HQS, los casos deben fallar en uno o más puntos
2. Una necesidad de ADA y accesibilidad y el alcance del proyecto asociado.

El monto mínimo de \$3,000 solo incluye los elementos que contribuyen a la habitabilidad de la vivienda; véase HQS. No incluye los elementos y sus montos que superen el montos del programa correspondiente en la lista de precios aprobada; véase [Fuentes de Datos de las Estimaciones](#). Las mejoras adicionales, como 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.

Ejemplos:

- Una vivienda que necesite la instalación de un grifo y pintura, y cuyo monto total de reparación sea de \$1,500, no alcanza el umbral mínimo de reparación necesario para avanzar.
- Una vivienda que necesite características de accesibilidad en virtud de ADA, y tenga \$0 en otros elementos de reparación, no estará sujeta al requisito del umbral mínimo de reparación.
- Una vivienda que requiera elementos de accesibilidad en virtud de ADA, una instalación de grifería y pintura, por un monto total de reparación de \$2,500, no estará sujeta al requisito del umbral mínimo de reparación.

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 basadas en la revisión de casos por parte del Panel de Excepciones.

4.2.4.2 Umbrales de Rehabilitación

La Rehabilitación de viviendas dañadas o renovaciones a viviendas compradas o parcialmente reconstruidas solo se tienen en cuenta si el proyecto cumple los siguientes umbrales; de lo contrario, el Solicitante solo será elegible para el Reemplazo o la Reconstrucción:

- Umbral de Rehabilitación de 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.
 - Las excepciones al requisito de reemplazo a la fecha anterior a 1995 se revisarán caso por caso con los Solicitantes. Estos casos siguen estando sujetos al umbral de rehabilitación de \$50,000 mencionado anteriormente.
 - Los Solicitantes que solo busquen una adjudicación de Reembolso pueden estar exentos del año o de la unidad si la **Vivienda de Recuperación** se considera **Habitable**.
- Umbral de Rehabilitación de 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 Rehabilitación**). 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 [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.

4.2.5 Adjudicaciones para Reemplazo de Casas Prefabricadas

La adjudicación máxima para una Casa Prefabricada de Reemplazo se basa en la misma estructura que otras adjudicaciones, en función de la unidad dañada, menos cualquier duplicación de beneficios. Se evaluará a los Solicitantes que tengan costos restantes (el saldo pendiente o el monto adeudado en un acuerdo de compra existente) para adquirir una unidad de Reemplazo aún no instalada, para determinar si los costos son razonables, para determinar el máximo basado en el tope. Los Solicitantes cuya vivienda dañada era una Casa Prefabricada pueden optar por aplicar su adjudicación máxima a la construcción de una casa de madera construida en obra o Casa Modular, pero sus topes de adjudicación se basan en el tamaño original de la Casa Prefabricada y en el tipo de propiedad dañada (terreno alquilado o de su propiedad).

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. En los casos en los que se haya determinado que la

vivienda dañada de un Solicitante era una MH de ancho simple, pero su Vivienda de Recuperación requerirá 3 o más dormitorios sobre la base de una determinación de los HQS, los Solicitantes estarán sujetos a los topes Máximos de Adjudicación de MH de ancho doble para maximizar las viviendas disponibles dentro del mercado al tiempo que se cumplen las Normas del Programa.

Tamaño de la casa prefabricada Máximo de adjudicación

- Máximo para ancho simple: \$150,000
- Máximo para ancho doble: \$277,500

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.
- Para obtener detalles específicos de los sitios del proyecto que sean diferentes del sitio de la vivienda dañada, consulte [Aplicabilidad del Sitio Alternativo](#).

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

4.2.5.1 Entrega, Trabajo de Obra e Instalación de Casas Prefabricadas

Los participantes del programa de Reemplazo de MH podrían ser elegibles para una ayuda 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 MH 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 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 nueva a un sitio elegible, incluidos los permisos. (La reubicación de una unidad usada de un sitio a otro no está permitida.)
- 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 parcelas

Los Solicitantes pueden consultar la tabla de costos determinada de acuerdo con [Trabajo de Obra y Actividades Elegibles Adicionales](#).

4.2.5.2 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.

4.2.5.3 Umbral Mínimo de Reparación para la Elegibilidad

Los proyectos deben cumplir uno de los dos criterios siguientes:

1. Un mínimo de \$3,000 en reparaciones restantes para ser elegibles para recibir asistencia del programa.
Este monto 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.
 - a. En los casos en que se realice una inspección de HQS, los casos deben fallar en uno o más puntos
2. Una necesidad de ADA y accesibilidad y el alcance del proyecto asociado.

El monto mínimo de \$3,000 solo incluye los elementos que contribuyen a la habitabilidad de la vivienda; véase HQS. No incluye los elementos y sus montos que superen el montos del programa correspondiente en la lista de precios aprobada; véase [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.

Ejemplos:

- Una vivienda que necesite la instalación de un grifo y pintura, y cuyo monto total de reparación sea de \$1,500, no alcanza el umbral mínimo de reparación necesario para avanzar.
- Una vivienda que necesite características de accesibilidad en virtud de ADA, y tenga \$0 en otros elementos de reparación, no estará sujeta al requisito del umbral mínimo de reparación.
- Una vivienda que requiera elementos de accesibilidad en virtud de ADA, una instalación de grifería y pintura, por un monto total de reparación de \$2,500, no estará sujeta al requisito del umbral mínimo de reparación.

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 basadas en la revisión de casos por parte del Panel de Excepciones.

4.2.5.4 Umbrales de Rehabilitación

La rehabilitación de viviendas dañadas o renovaciones a viviendas compradas o parcialmente reconstruidas solo se tienen en cuenta si el proyecto cumple los siguientes umbrales; de lo contrario, el Solicitante solo será elegible para el Reemplazo o la Reconstrucción:

- **Umbral de Rehabilitación de 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.
Las excepciones al requisito de reemplazo a la fecha anterior a 1995 se revisarán caso por caso con los Solicitantes. Estos casos siguen estando sujetos al umbral de rehabilitación de \$50,000 mencionado anteriormente.
- **Umbral de Rehabilitación de 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 Rehabilitación). 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 [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.

4.2.6 Adjudicaciones para la Compra de Vivienda

La Trayectoria de Compra de Vivienda está disponible para los Solicitantes elegibles que aún estén desplazados, no hayan comprado una nueva propiedad o terreno, no puedan regresar a su lugar dañado y estén por debajo del 120% de los AMI. Los solicitantes que sean elegibles para comprar una vivienda lista para entrar a vivir pueden solicitar asistencia para la compra de una vivienda que se ubicará en un nuevo sitio.

Los mercados de compra de vivienda en las ocho zonas MID de Oregón están más restringidos y son menos asequibles de lo que eran antes de los incendios del Día del Trabajo de 2020. Por lo tanto, para que los Solicitantes elegibles puedan participar en HARP y mudarse a una vivienda estable y asequible, las adjudicaciones para Compra de Vivienda se están estructurando para reflejar los precios actuales del mercado de vivienda (en otoño de 2024) y permitir que los Solicitantes elegibles accedan y compren y ocupen más rápidamente viviendas comparables disponibles que cumplan los HQS para el grupo familiar del solicitante.

4.2.6.1 Máximos de Adjudicación para Compra de Vivienda

Las adjudicaciones para la Compra de Vivienda se determinarán en función del tipo de unidad (por ejemplo, tamaño de la unidad dañada, número de dormitorios, etc.) para la que el solicitante sea elegible, el tipo de propiedad dañada (terreno alquilado frente a terreno en propiedad) y la Necesidad Total de Compra de Vivienda, menos cualquier duplicación de beneficios. En el caso de los solicitantes que hayan vendido su terreno o su vivienda antes de presentar su solicitud al Programa, los ingresos de la venta de su residencia principal podrán tenerse en cuenta en el cálculo de la adjudicación. Las Adjudicaciones para Compra de Vivienda se basan en el traslado de los Participantes a un nuevo sitio. Por lo tanto, las adjudicaciones incluyen una asignación basada en el tipo de

propiedad dañada (terreno alquilado frente a terreno en propiedad); para más detalles, consulte la sección [Aplicabilidad de la Elegibilidad de Sitio Alternativo](#).

- Los Solicitantes que eran propietarios del terreno en el lugar de la vivienda dañada serán elegibles para el multiplicador de compra en el lugar.
- Los Solicitantes que hayan alquilado el terreno en el que se encuentra la vivienda dañada solo recibirán la asignación por unidad de MH/construcción de madera construida en obra, en función de la vivienda dañada que hayan perdido.

4.2.6.1.1 Máximos de Adjudicación para la Compra de Casas de Madera Construidas en Obra:

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.

- Tope de Adjudicación para Casas de Madera Construidas en Obra Listas para Entrar a Vivir con Terreno: Hasta \$316 por pie cuadrado
- Tope de Adjudicación para Casas de Madera Construidas en Obra Listas para Entrar a Vivir sin Terreno: Hasta \$277 por pie cuadrado
- La adjudicación para casas de madera construidas en obra 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 grupo familiar 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.

4.2.6.1.2 Máximos de Adjudicación para la Compra de Casas Prefabricadas:

Si alguna parte de la estructura dañada/destruida es o era una Casa Prefabricada, toda la estructura se clasificará como Casa Prefabricada. Las Casas 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 (terrazas, 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 el tamaño de la unidad era igual o menor a 1,100 pies cuadrados, el Solicitante será elegible para el Máximo de una Vivienda de Ancho Simple. Si la casa prefabricada tenía más de 1,100 pies cuadrados, el Solicitante será elegible para el Máximo de unidades de Ancho Doble.

- **Tope de Adjudicación para Casas Prefabricadas Listas para Entrar a Vivir con Terreno:**
 - Ancho simple: \$172,800
 - Ancho doble: \$319,680
- **Tope de Adjudicación para Casas Prefabricadas Listas para Entrar a Vivir sin Terreno:**
 - Ancho simple: \$150,000
 - Ancho doble: \$277,500

Nota: Si se hizo un depósito sobre una unidad que está completa e instalada en su lugar, se revisará a través de la lente de la norma de adjudicación de compra.

En los casos en los que se haya determinado que la vivienda dañada de un solicitante era de ancho simple, pero su Vivienda de Recuperación requerirá 3 o más dormitorios sobre la base de una determinación de los HQS, los solicitantes estarán sujetos a los topes Máximos de Adjudicación de ancho doble para maximizar las viviendas disponibles dentro del mercado al tiempo que se cumplen las normas del programa.

4.2.6.2 Determinación de la Necesidad Total para la Compra de Vivienda

Como aclara 84 FR 28836, “Por lo general, la necesidad total se calcula sin tener en cuenta los topes máximos del programa específico del beneficiario en cuanto al monto de la ayuda” y “Para los programas de recuperación del beneficiario que no impliquen una reconstrucción física... la necesidad total se determinará en función de los requisitos o parámetros del programa o actividad”. En el caso de las compras de vivienda a través de HARP, la necesidad subyacente de compra de vivienda suele superar los topes de Adjudicación por dos motivos principales:

1. Existe una continua falta de viviendas disponibles en las ocho zonas MID, que se verá agravada por una oleada de nuevos compradores procedentes de HARP.

2. Los topes de adjudicación tienen en cuenta las medias de todo el condado, pero las preferencias locales de los compradores de vivienda suelen dar lugar a precios superiores a la media.

Por lo tanto, los Solicitantes que, en función de las condiciones del mercado, deban gastar más de lo que se les ha concedido en HARP para la compra de una vivienda, deberían poder utilizar otras fuentes de financiación, incluida la ayuda adicional recibida de otras fuentes de recuperación de desastres, para cubrir la necesidad restante, dentro de lo razonable. Si la necesidad se estableciera en el mismo nivel que la adjudicación máxima, entonces los Solicitantes tendrían que pagar esta diferencia de su bolsillo porque cualquier ayuda adicional recibida reduciría su adjudicación de HARP. Por lo tanto, para ofrecer cierta flexibilidad a los solicitantes que compren en mercados de vivienda a menudo competitivos, proporcionar un acceso equitativo a la financiación y agilizar el proceso de determinación de la necesidad, garantizando al mismo tiempo que los costos sean razonables, el Estado analizó los costos de compra de una vivienda en todo el conjunto de ventas viables dentro de cada uno de los condados, excluyendo los valores extremos de las viviendas de lujo y los valores bajos de las viviendas. El Estado establece la siguiente Necesidad Total de Compra de Vivienda estandarizada del solicitante. El programa también evaluará las solicitudes de excepción, caso por caso, si este modesto ajuste de las necesidades resulta insuficiente para satisfacer la demanda de viviendas del mercado en el futuro.

Tipo de Unidad Dañada del Solicitante / Tipo de Propiedad Dañada	Necesidad Total de Compra de Vivienda (Este no es el tope de adjudicación)
Casa de Madera Construida en Obra en Propiedad con Terreno	\$316 por pie cuadrado + \$50,000
Casa de Madera Construida en Obra en Propiedad en Terreno Alquilado	\$277 por pie cuadrado + \$50,000
MH en Propiedad con Terreno	Ancho simple: \$222,800 Ancho doble: \$369,680
MH en Propiedad en Terreno Alquilado	Ancho simple: \$200,000 Ancho doble: \$327,500

En consonancia con la gestión que hace HARP de las reducciones de alcance para los proyectos de construcción, los solicitantes pueden optar voluntariamente por comprar una vivienda de valor inferior a su Necesidad Total de Compra de Vivienda determinada. Cualquier valor de vivienda por debajo de la Necesidad Total de Compra de Vivienda se

considerará una Reducción de Compra de Vivienda y reducirá su obligación de DOB en consecuencia. Véase [Duplicación de Beneficios](#).

4.2.7 Cambio de tipos de estructura

4.2.7.1 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.

4.2.7.2 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	Máximo para casa prefabricada de

Tamaño original de la casa de madera construida en obra	Tamaño convertido de la casa de prefabricada de Reemplazo
más	ancho doble

4.2.8 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 [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 monto 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 [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 [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 del Nivel 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 MH de Ancho Simple (MH en Propiedad en un Parque)	\$6,100
Instalación en Pilar de MH de Ancho Doble (MH en Propiedad en un Parque)	\$9,400
Instalación en Pilar de MH de Ancho Simple (MH en Propiedad en Terreno en Propiedad)	\$10,200
Instalación en Pilar de MH de Ancho Doble (MH en Propiedad en Terreno en Propiedad)	\$12,300
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

4.2.9 Adjudicación Suplementaria de Alquiler de Parcela

Los adjudicatarios de la trayectoria de Reemplazo de MH podrían ser elegibles para una ayuda adicional para el alquiler o arrendamiento de la parcela. Esta adjudicación se calculará como un suplemento al Cálculo de Adjudicación de HARP para proporcionar una ayuda temporal para el alquiler o arrendamiento de la parcela con el fin de garantizar el sitio para la instalación de la MH. Los siguientes son algunos de los detalles de la adjudicación:

- La adjudicación se limita al menor de los siguientes montos: 6 meses o el tiempo necesario para completar las siguientes actividades:
 - Confirmar que la parcela está bajo el control del Participante del Programa; y
 - Mientras se fabrica e instala la unidad aprobada por el Programa en el sitio de la parcela.
- Las adjudicaciones serán de hasta \$1,000 al mes, con pagos basados en los costos reales de alquiler. Los costos de depósito son inelegibles.
- Los ingresos de los solicitantes elegibles deben ser iguales o inferiores al 120% de los AMI.
- Terrenos arrendados (excluyendo los parques de MH): 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.
- Alquiler o arrendamiento de parcela, no se limita a los parques.
- Adjudicaciones disponibles tanto para proyectos gestionados por el propietario como por el Programa.
- Si un solicitante tiene una MH que requiere reemplazo en el marco de la Trayectoria de Rehabilitación, y es necesaria una reubicación temporal, entonces el solicitante no es elegible para el Alquiler de Parcela, sino que recibirá ORA para apoyar los gastos de manutención adicionales.

4.2.10 Adjudicación Suplementaria de 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% de los 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. Este pago único permitirá a los propietarios empezar a crear la capacidad necesaria para conservar la cobertura a perpetuidad.

La prima del seguro contra inundaciones de un año de duración se calculará como un suplemento al Cálculo de la Adjudicación de HARP, basándose en el costo real de la póliza de seguro contra inundaciones para asegurar la residencia principal. Los siguientes son algunos de los detalles de la adjudicación:

- Los ingresos de los solicitantes elegibles deben ser iguales o inferiores al 80% de los AMI.
- Esta ayuda cubrirá los costos de las primas del seguro contra inundaciones del primer año para las propiedades cubiertas por la **Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973**, en su versión modificada, de conformidad con 24 CFR 570.605.
- Adjudicaciones disponibles tanto para proyectos gestionados por el propietario como por el Programa.
- Esta adjudicación no está disponible para la Trayectoria de Compra de Vivienda, ya que las viviendas ubicadas en la Zona Especial de Peligro de Inundación no son elegibles para la compra.

4.2.11 Adjudicaciones de Reembolso

El Plan de Acción original y sus programas se diseñaron para dar prioridad a los Solicitantes que aún no se habían recuperado, que seguían desplazados y vivían en viviendas intermedias o que tenían reparaciones incompletas. Posteriormente, se diseñó la Enmienda 2 del Plan de Acción para ofrecer soluciones a medida que satisfagan las necesidades de los propietarios elegibles en las distintas fases de su proceso de recuperación, mediante la introducción de la Trayectoria de Reembolso. Cuatro años después del desastre, muchos propietarios han acumulado recursos para hacer posible la recuperación de sus viviendas, algo que se traduce en situaciones financieras precarias como ahorros o fondos para imprevistos agotados o una financiación insostenible de la vivienda que deja a los grupos familiares en una situación vulnerable. La trayectoria de Reembolso de HARP pretende reducir los riesgos para los propietarios mediante el reembolso de los costos de rehabilitación, reconstrucción y reemplazo elegibles en respuesta a los desastres del Día del Trabajo de 2020.

4.2.11.1 Elegibilidad para el Reembolso

Los solicitantes que hayan realizado reparaciones parciales o totales en su vivienda dañada o hayan reemplazado su vivienda dañada antes de solicitar ayuda al Programa podrían ser elegibles para el reembolso de los gastos elegibles incurrido antes de la presentación de la solicitud o hasta el 10 de enero de 2025.

Además de cumplir los requisitos de elegibilidad estándar de HARP, los Solicitantes deben cumplir los siguientes criterios:

- **Ingresos:** Los Solicitantes Elegibles deben tener ingresos del grupo familiar iguales o inferiores al 120% de los AMI.
- **Gastos Previos a la Solicitud:** Los solicitantes elegibles deben tener gastos elegibles incurridos antes de solicitar ayuda a HARP o hasta el 10 de enero de 2025, lo que ocurra primero.
 - Los solicitantes que hayan iniciado la construcción y estén participando en trayectoria vía de Rehabilitación de HARP podrían ser elegibles para el Reembolso. Consulte [Umbral de Rehabilitación](#) para más información.
 - Para las Adjudicaciones de Reembolso, el año de la unidad de MH no se tendrá en cuenta como parte de la revisión de Habitabilidad. Tenga en cuenta que se seguirán evaluando los impactos de la pintura a base de plomo; encontrará más detalles al respecto a continuación.
 - Los Solicitantes que soliciten ayuda a HARP sin control del sitio no son elegibles.
 - Los solicitantes que estén recibiendo una nueva Vivienda de Recuperación de HARP a través de la trayectoria de Reconstrucción, Reemplazo de MH o Compra de Vivienda no son elegibles.
 - HUD concedió una exención para permitir el Reembolso de los costos que tuvieran lugar fuera de la “superficie ocupada de la estructura dañada, acera, entrada de automóviles, estacionamiento u otra zona desarrollada”, permitiendo específicamente el trabajo realizado en propiedades de reemplazo en Sitios Alternativos.
 - El Solicitante que solicite el Reembolso debe haber vendido o cedido el control de su vivienda dañada por el desastre antes del 1 de enero de 2024.
 - La Vivienda de Recuperación debe ser ocupada por el grupo familiar desplazado de la estructura original dañada.
 - La Vivienda de Recuperación debe estar ubicada en el estado de Oregón.
 - Otras estructuras que no se consideren la vivienda principal y permanente, no son elegibles.
- **Reembolso Especial - Elegibilidad Específica:**

- **Unidad en una Vivienda Multifamiliar/Complejo:** Los Solicitantes que hayan reemplazado su vivienda mediante la compra de una unidad en una vivienda multifamiliar o complejo (5 o más unidades conectadas entre sí) solo son elegibles para el Reembolso de los costos de compra de la vivienda y/o de los servicios jurídicos.
- **Viviendas de Recuperación fuera de los 8 MID:** Los solicitantes que hayan reemplazado su vivienda fuera de los ocho condados más afectados y desfavorecidos (MID, por sus siglas en inglés) establecidos por HUD y dentro del estado de Oregón, solo son elegibles para el reembolso de los costos de compra de la vivienda y/o de los servicios jurídicos.
- **Habitabilidad:** Una propiedad debe cumplir la definición de vivienda Habitable del Programa para recibir una adjudicación de Reembolso. Una vivienda Habitable es aquella que es estructuralmente sólida, impermeable y sólida.
 - El Programa inspeccionará cada Vivienda de Recuperación para confirmar que cumple los requisitos de habitabilidad. Si una propiedad no cumple los requisitos de habitabilidad, se ofrecerá al solicitante la oportunidad de recibir ayuda de Rehabilitación de HARP para adecuar la propiedad a los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) de HUD, si se ubica dentro de los ocho MID elegibles y es una estructura elegible.
 - Los proyectos que sean Habitables pero no alcancen el umbral mínimo de reparación se tendrán en cuenta para la adjudicación de Reembolso.
 - Si el Solicitante se encuentra en la Trayectoria de Rehabilitación, y es elegible para recibir una adjudicación de Reembolso, podrá recibir la adjudicación de Reembolso a la firma de la subvención si se determina que la vivienda es habitable.
- **Seguro contra Inundaciones:** Los solicitantes que soliciten el Reembolso y estén ubicados en una Zona Especial de Peligro de Inundación (SFHA), y no en cauce de alivio, deben tener un seguro contra inundaciones.
 - Los Solicitantes que son titulares de pólizas por primera vez, que estén por debajo del 80% de los AMI, pueden ser elegibles para recibir ayuda con su primer año de cobertura: véase [Adjudicación Suplementaria del Seguro contra Inundaciones](#).
 - Las viviendas ubicadas en un cauce de alivio no son elegibles.
- **Normas de Elevación:** Las viviendas que se encuentran en una Zona Especial de Peligro de Inundación (SFHA) deben cumplir las Normas de Elevación, si las mejoras que se están reembolsando con fondos de CDBG-DR resultaron en Reconstrucción, Rehabilitación de daños sustanciales o Rehabilitación que resulte en Mejoras Sustanciales. El Programa realizará un análisis para determinar si la vivienda se encuentra en una SFHA. Si se encuentra en una SFHA, se determinará entonces si se cumplen las Normas de Elevación. Si se exigió que la Vivienda de Recuperación

cumpliera las Normas de Elevación y no lo hizo, es posible que la vivienda no sea elegible para la ayuda del Programa. Consulte [Normas de Elevación](#).

- **Pintura a Base de Plomo (LBP):** Todas las viviendas que reciban un Reembolso están sujetas a la Regla de Vivienda Segura Libre de Plomo de HUD. Sin embargo, algunos casos de reembolso están exentos de los requisitos de LBP:
 - El reembolso de los costos de demolición está exento de la Regla de Vivienda Segura Libre de Plomo en virtud de 24 CFR 35.115(a)(6)).
 - El Reembolso de los costos de rehabilitación puede estar exento de la Regla de Vivienda Segura Libre de Plomo si la unidad entra dentro de una exención reglamentaria establecida en 24 CFR 35.115. Las exenciones incluyen:
 - La Vivienda de Recuperación se construyó el 1 de enero de 1978 o después.
 - Las actividades de rehabilitación se califican como acciones de emergencia que eran inmediatamente necesarias para protegerse contra un peligro inminente para la vida, la salud o la seguridad, o eran para proteger la propiedad de mayores daños estructurales debido a los Incendios del Día del Trabajo de 2020.
 - La rehabilitación no alteró ninguna superficie pintada.
 - La Vivienda de Recuperación cumple la definición de “vivienda para personas mayores” o la propiedad residencial está destinada exclusivamente a personas con discapacidades; pero solo si ningún niño menor de seis años reside o “se espera que resida” en la unidad de vivienda (24 CFR 35.110).
 - Una inspección previa realizada de acuerdo con 24 CFR 35.1320(a) encontró que la propiedad no contenía LBP; o la LBP fue previamente identificada y retirada, y la propiedad ha logrado la autorización.
 - El Programa certificará la aplicabilidad de cada una de las cuatro primeras exenciones de la lista anterior. Si no se aplica ninguna de las exenciones, el Programa inspeccionará la Vivienda de Recuperación de acuerdo con las normas de HUD; para más información al respecto consulte [Pintura a Base de Plomo](#).
 - Cualquier LBP identificada se tendrá que mitigar y someter nuevamente a pruebas de eliminación de LBP para garantizar que toda la pintura a base de plomo se ha eliminado antes de que se puedan adjudicar los fondos de Reembolso. El Solicitante puede recibir ayuda para completar esta mitigación y autorización de LBP a través de la Trayectoria de Rehabilitación.
- **Otros Materiales Peligrosos:** Debido a los requisitos de revisión ambiental, es posible que se realicen pruebas del suelo e inspecciones de tanques de almacenamiento, moho y radón. Se deberá mitigar cualquier material peligroso identificado antes de que se puedan adjudicar los fondos de Reembolso. El Solicitante puede recibir ayuda para completar esta mitigación y autorización de LBP a través de la Trayectoria de Rehabilitación.

4.2.11.2 Gastos Elegibles

El Programa tiene prohibido pagar fondos para un proyecto que no tenga como resultado la rehabilitación completa de la Vivienda de Recuperación del Solicitante. Por lo tanto, el Programa no está autorizado a reembolsar a los Solicitantes que ya hayan comenzado a reparar su Casa Prefabricada o Casa de Madera Construida en Obra cuando el Programa vaya a Reemplazar o Reconstruir la vivienda.

- **Gastos Elegibles:** El tope de la adjudicación se determina a nivel de la adjudicación y no existen topes para ninguna de las categorías de gastos que se enumeran a continuación.
 - Arquitectura e Ingeniería / Estudios del Terreno
 - Demolición y Escombros
 - Compra de Terrenos
 - Reemplazo de Vivienda
 - Para los propietarios que compren fuera de los ocho MID o los propietarios que hayan comprado una unidad en un complejo/vivienda multifamiliar, este es uno de los dos gastos elegibles.
 - Reparación o Rehabilitación
 - Reconstrucción
 - Servicios Jurídicos, asociados a su proceso de recuperación de vivienda. Se determina caso por caso.
 - Esto incluye Fraude de Contratistas, Reclamaciones de Seguros, Reclamaciones de FEMA, Herencia/Supervivencia, Cuestiones de Títulos y Disputas de Líneas de Propiedad. Otros servicios podrán serlo por el Panel de Excepciones.
 - Para los propietarios que compren fuera de los ocho MID o los propietarios que hayan comprado una unidad en un complejo/vivienda multifamiliar, este es uno de los dos gastos elegibles.
- **Gastos Inelegibles:**
 - Vivienda temporal / de Alquiler
 - Reubicación y Mudanzas / Almacenamiento
 - Pago Forzoso de Hipotecas:
 - Bienes Personales / Contenido del Edificio / Médicos
 - Costos de otras estructuras, cocheras abiertas, etc.
 - Costos asociados a la retirada de la MH dañada para los propietarios que se encontraban en terrenos arrendados, y que no vuelven al mismo lugar.

- Costos de Reparación o Rehabilitación de unidades en un desarrollo del estilo complejo/vivienda multifamiliar o de Viviendas de Recuperación ubicadas fuera de los ocho MID.

4.2.11.3 Cálculo de la Adjudicación de Reembolso

El **máximo de la adjudicación de Reembolso** es de \$100,000.

El personal de ReOregon evaluará los costos de construcción elegibles para Rehabilitación o Reconstrucción mediante el uso de Xactimate, u otro software de estimación de costos, tras una inspección en el lugar que se resumirá en un informe del trabajo realizado en el lugar (WIP). Para los costos de Reemplazo, el personal de ReOregon evaluará la documentación de compra para determinar el valor de la venta. La adjudicación total se ajustará para que sea la menor entre el monto de los costes elegibles del proyecto y el Tope Máximo de Adjudicación, menos DOB; consulte [Duplicación de Beneficios](#).

- Se espera que los gastos reales incurridos sean superiores a los gastos elegibles y a los precios estándar del Programa. En la mayoría de las circunstancias, el monto elegible del Reembolso será inferior al precio real pagado por el Solicitante.
- El Programa verificará que los costos fueron razonables y necesarios. Los elementos de trabajo que parezcan desviarse de las normas del Programa se tasarán con materiales de grado estándar. Consulte [Informe sobre el Trabajo Realizado en el Lugar](#) para más información.
 - El Trabajo realizado en el lugar se calcula sobre la base de una evaluación en el lugar y una lista de precios. Consulte [Fuentes de Datos de las Estimaciones](#).
 - Las adjudicaciones se basarán en no más de 2,000 pies cuadrados de la estructura original dañada. El Programa puede considerar excepciones a esta limitación a través del Panel de Excepciones si el tamaño o la composición del grupo familiar requieren superar este límite.
 - 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. Consulte [Declaraciones de los Solicitantes sin Documentación de Respaldo](#).
 - 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.
- Para las compras de viviendas, se utilizará el acuerdo de compraventa o el informe de operación de cierre para evaluar los costos de compra. El Panel de Excepciones revisará otra documentación caso por caso.
- Para respaldar el WIP, el Programa también recopilará documentación adicional para confirmar cuándo se completó el trabajo, asegurándose de que los costos se incurrieron después de la fecha del desastre y se completaron antes de la fecha de solicitud.

- Los Solicitantes podrían ser elegibles para las Adjudicaciones de Reembolso y Rehabilitación.
 - Consulte [Adjudicaciones de Rehabilitación y Modernización](#) para más detalles sobre esta trayectoria.
 - Si un solicitante recibe el Reembolso por las reparaciones realizadas y luego se determina que el alcance del trabajo reembolsado debe rehacerse o que la vivienda debe demolerse y reconstruirse, entonces los fondos del Reembolso deben devolverse al Programa.
 - Si el trabajo de reparación finalizado se realizó como reparación de emergencia para poder vivir en la vivienda, puede compensar la DOB.
- Los Servicios Jurídicos se verificarán como un gasto necesario para el proceso de recuperación de la vivienda del Solicitante. El Panel de Excepciones los revisará caso por caso.

4.2.11.3.1 Excepción del Umbral Mínimo de Reparación

Los solicitantes serán remitidos a la Trayectoria de Rehabilitación si son elegibles para avanzar. Además, si un Solicitante requiere una mitigación de riesgos o reparaciones para adecuar la propiedad a las normas mínimas del programa, no existe un umbral mínimo de reparación que permita al programa poder financiar los costos de las reparaciones o de la ayuda a la mitigación necesaria para que un Solicitante sea elegible para el Reembolso.

4.2.12 Excepciones a los Topes Máximos de Adjudicación

Las excepciones a los topes máximos de adjudicación relacionadas con el Reemplazo, Reconstrucción 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 los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) 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.
- En los casos en los que se haya determinado que la vivienda dañada de un Solicitante era una MH de ancho simple, pero su Vivienda de Recuperación requerirá 3 o más dormitorios sobre la base de una determinación de los HQS, los Solicitantes estarán sujetos a los topes Máximos de Adjudicación de MH de ancho doble para maximizar las viviendas disponibles dentro del mercado al tiempo que se cumplen las Normas del Programa.

- 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 Contratistas 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.

4.3 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 Contratistas 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. Si aplicamos una norma del programa, se incluirá la totalidad de ese alcance. Por ejemplo, en lo que se refiere a la protección contra incendios y el alcance, si estamos abordando un componente exterior que no se está protegiendo, abarcaremos la totalidad de ese elemento. Por lo tanto, si unas pocas piezas de revestimiento están dañadas y se necesita reemplazarlas, nos encargaremos del reemplazo de la totalidad de ese revestimiento. El mismo proceso de razonamiento se aplica también a los demás componentes, como el tejado, las terrazas, etc.

4.3.1 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.

4.3.1.1 Casas prefabricadas

Las Casas Prefabricadas (bajo la Trayectoria de Reemplazo de MH) 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

4.3.1.2 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*.

4.3.1.3 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.

4.3.2 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: contruidos 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.

4.3.3 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.

4.3.4 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 del Nivel 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 del Nivel 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 del Nivel 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 del Nivel 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.

4.3.5 Normas para la Compra de Vivienda

Para incorporar la Trayectoria de Compra de Vivienda, que ayuda a la compra de viviendas listas para entrar a vivir, se aplicarán las siguientes normas a las casas prefabricadas y a las casas de madera construidas en obra:

- No construidas antes de 2010
- No hay elementos de ignición excesivos a menos de 30 pies

- Paredes exteriores, aleros, soffits, techos de porches, cubiertas voladizas incombustibles
- Techo al menos equivalente a la clase B
- Las canaletas deben ser incombustibles
- Las aberturas de ventilación deben tener rejillas (1/16 – 1/8 de pulgada)
- Las terrazas deben ser resistentes a la ignición
- Solo MH: Estar permanentemente unida a un cimiento. Todas las piezas temporales, como ruedas y enganches, deben ser retiradas.

Las siguientes son algunas limitaciones a las Normas de la Trayectoria de Compra de Vivienda:

- Si el inspector inmobiliario de la vivienda identifica algún elemento que deba ser reemplazado, se lo deberá reemplazar según la lista de elementos correspondiente de las Normas de la Trayectoria de Compra de Vivienda.
- Si una casa de madera construida en obra se encuentra fuera de la zona de Interfaz Urbano-Forestal (WUI, por sus siglas en inglés), el Panel de Excepciones puede revisar el caso para buscar alternativas.

4.3.6 Requisitos del sitio

4.3.6.1 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.

4.3.6.2 Sitios elegibles para la Instalación de Casas prefabricadas

Bajo la Trayectoria de Reemplazo de MH, las Casas Prefabricadas pueden volver a instalarse dentro de los ocho (8) condados MID, en terrenos en propiedad o arrendados (terrenos elegibles) o en un parque de casas prefabricadas (parque elegible), según las condiciones descritas a continuación.

4.3.6.2.1 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.
 - 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.

4.3.6.2.2 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.

- 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.

4.3.6.2.3 Casa modular en parque de casas prefabricadas

Las casas modulares pueden 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.

4.4 Aplicabilidad del Sitio Alternativo

El Sitio Alternativo está disponible para:

- Solicitantes Elegibles cuyas MH dañadas se encontraban en terrenos arrendados o en un parque de MH, y el Solicitante no va a regresar al mismo lugar. O
- Solicitantes Elegibles que no regresan al mismo lugar y/o ya han comprado una vivienda o un terreno. O
- Solicitantes Elegibles cuyas viviendas estaban en terrenos de su propiedad, y vendieron su vivienda y el terreno o el interés en el terreno antes del 31 de diciembre de 2023, y no han comprado una vivienda de reemplazo. Esto se limita a los Solicitantes cuyos grupos familiares se encuentran en o por debajo del 120% de los AMI.
- Sitio Alternativo para Trayectoria De Recuperación De Vivienda:

- Reemplazo de una Casa Prefabricada para colocarla en un Parque de MH preservado (sin fines de lucro, propiedad de la Agencia de Vivienda o de residentes), en un parque de MH privado o en otro terreno identificado, dentro de las ocho zonas MID elegibles.
- Compra de una casa de madera construida en obra existente o una MH en el lugar y lista para entrar a vivir.
- Reparación o modernización de una vivienda adquirida antes de haber solicitado ayuda al Programa, dentro de las ocho zonas MID elegibles.
- Reconstrucción de la vivienda dañada/destruida en un terreno adquirido antes de haber solicitado ayuda al Programa, dentro de las ocho zonas MID elegibles.

Por lo general, se aplican los siguientes elementos:

- El Programa no pagará por adquisiciones de terrenos únicamente.
- No pueden emprenderse actividades de construcción fuera de los ocho condados MID.
- Un Solicitante puede adquirir una vivienda que esté o vaya a estar ubicada 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.

4.4.1 Elegibilidad del Sitio Alternativo y Detalles de la Adjudicación

Para los solicitantes que cumplan los criterios del Sitio Alternativo, el monto de adjudicación al que es elegible un solicitante está sujeto a las Adjudicaciones Máximas específicas de la Trayectoria de Recuperación de Vivienda. Además, existen requisitos específicos para los proyectos en un Sitio Alternativo que hay que tener en cuenta:

- El alcance y el monto del ECR se calcularán teniendo en cuenta el Sitio Alternativo y sus necesidades.
 - Por ejemplo, si el sitio dañado era una MH en un parque y el Solicitante compró una casa de madera construida en obra de reemplazo, y la casa de madera construida en obra de reemplazo alcanza el Umbral de Rehabilitación, el ECR reflejará una necesidad de Reconstrucción.
- Los topes de adjudicación se generarán en función del sitio dañado (sitio original). Independientemente de cuál sea el Sitio Alternativo (sitio actual), el tope de un Solicitante se basará en el que tenía cuando se produjo el evento.
 - Por ejemplo, si el sitio dañado era una MH en un parque, el tope de adjudicación para una MH en un parque sería el tope correspondiente, aunque el sitio alternativo no estuviera en un parque de MH y requiriera trabajos adicionales que superaran el monto del tope.

- 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.

4.4.1.1 Rehabilitación de la Unidad de Reemplazo Adquirida (Casa de Madera Construida en Obra/MH)

- Si el Solicitante ya ha comprado o alquilado el terreno antes de la solicitud al Programa y es propietario de la MH o casa de madera construida en obra de reemplazo:
 - El programa puede financiar los costos elegibles de las reparaciones y/o la renovación dentro de los ocho condados MID si la vivienda no pasa una inspección de los 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 debe desalojar la propiedad o trasladar sus pertenencias a almacenamiento, podría ser elegible para una adjudicación suplementaria para Vivienda Temporal; consulte [Asistencia Opcional para la Reubicación](#).

4.4.1.2 Reconstrucción de Casas de Madera Construidas en Obra

- Si el Solicitante ya ha comprado o arrendado un terreno antes de la solicitud al Programa:
 - El programa puede financiar los costos elegibles para construir una casa de madera construida en obra dentro de los ocho condados MID.
- Si se encuentra fuera de los 8 condados MID, el Programa no puede brindar asistencia en este momento.
- Tenga en cuenta que los contratos de arrendamiento de terrenos para casas de madera construidas en obra deben ser válidos durante un periodo de 99 años para ser elegibles.
- Si el Solicitante pretendía acceder a la trayectoria de Rehabilitación y en su lugar se va a reconstruir la vivienda, puede ser elegible para una ayuda suplementaria para vivienda temporal; consulte [Asistencia Opcional para la Reubicación](#).

4.4.1.3 Reemplazo de MH – Instalación

- Si el Solicitante ha comprado o arrendado un terreno antes de la solicitud al programa:
 - El programa puede financiar los costos elegibles para instalar una MH dentro de los ocho condados MID.

- Si se encuentra fuera de los ocho condados MID, el Programa no puede brindar asistencia en este momento.
- Se pueden aplicar otros requisitos del sitio; consulte [Sitios Elegibles para la Instalación de Casas Prefabricadas](#) para obtener más detalles.
- Unidad MH Pendiente de Instalación – Norma de Compra
 - Si se realizó un depósito para una unidad que aún no se ha fabricado, se revisará mediante la norma de MH completa.

4.4.1.4 Reemplazo de MH – Unidad e Instalación

- Si el Solicitante tiene la intención de reemplazar su MH pero no posee o arrienda un terreno en el momento de la solicitud, se aplicará lo siguiente:
 - Para los Proyectos Gestionados por el Propietario, los Solicitantes deben seleccionar una unidad que cumpla los requisitos del programa y debe ser instalada por un instalador debidamente autorizado.
 - Para los Proyectos Gestionados por el Programa, los Solicitantes solo podrán seguir adelante con los terrenos arrendados que permitan al Programa instalar una unidad preaprobada del Programa.
 - Los sitios están sujetos a Inspecciones y Revisiones Ambientales para asegurar su elegibilidad con los requisitos del programa a través de un Derecho a Ingresar.
 - Los Solicitantes deberán obtener el control del sitio antes de la firma del Acuerdo de Subvención.
 - Se pueden aplicar otros requisitos del sitio; consulte [Sitios Elegibles para la Instalación de Casas Prefabricadas](#) para obtener más detalles.
 - Es posible que sean elegibles actividades adicionales. Consulte Trabajo de Obra y Actividades Elegibles Adicionales.

4.4.1.5 Compra de Vivienda

Si el Solicitante tiene intención de comprar una vivienda ya construida y lista para entrar a vivir, se aplica lo siguiente:

- Los solicitantes que quieran una MH solo podrán adquirir unidades construidas en 2010 o más recientes. Las unidades usadas no podrán trasladarse ni instalarse en un sitio diferente.
- Los Solicitantes que quieran una Casa de Madera Construida en Obra solo pueden comprar unidades construidas en 2010 o más recientes. Para las unidades ubicadas en una zona urbana fuera de la Interfaz Urbano-Forestal (WUI), se requerirá una

revisión de excepción por parte del Panel de Excepciones y, a continuación, se deberá llevar a cabo la inspección de HQS para confirmar la elegibilidad.

- Los Solicitantes solo pueden 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 que se apruebe una inspección de HQS.
- Los sitios que requieran una Evaluación Ambiental de Fase II pueden ser considerados inelegibles.
- La vivienda debe estar fuera de la llanura aluvial de 100 años y del cauce de alivio.
- Las compras están sujetas al cumplimiento de los requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación, apartado de Adquisición Voluntaria. Consulte la información adicional de la [Ley Uniforme de Reubicación \(URA\)](#). Se prefieren las unidades ocupadas por sus propietarios o vacías. Sin embargo, si se identifica a un inquilino en una vivienda actualmente a la venta en el mercado, deberán tomarse las medidas necesarias para confirmar que se ha proporcionado la notificación adecuada al inquilino y que el desplazamiento no ha sido causado por el Programa. Para hacer eso:
 - El Contrato de Alquiler que identifica la fecha de terminación del contrato se debe presentar para su revisión para confirmar que expira antes del cierre. Alternativamente, prueba de aviso para desocupar debido a la venta.
 - La propiedad debe estar vacía antes del cierre. El vendedor es responsable de que los inquilinos hayan desocupado.
 - La venta no puede financiarse con fondos de CDBG-DR hasta que se desocupe la unidad.
- Se pueden aplicar otros requisitos del sitio; consulte [Sitios Elegibles para la Instalación de Casas Prefabricadas](#) para obtener más detalles.
- Asignación para la Trayectoria de Compra de Vivienda:
- Los Solicitantes que fueran propietarios del terreno en el sitio de la vivienda dañada serán elegibles para el multiplicador de compra en el lugar.
- Los Solicitantes que hayan arrendado el terreno en el sitio de la vivienda dañada solo recibirán la asignación por unidad de MH/casa de madera construida en obra, en función de la vivienda dañada que hayan perdido.
- Norma de Compra de Unidades MH Instaladas
- Si se hizo un depósito sobre una unidad que está completa e instalada en su lugar, se revisará a través de la lente de la norma de compra.

4.5 Terrenos No Edificables

4.5.1 Resumen

A medida que prosiguen los esfuerzos de recuperación de viviendas, OHCS y sus socios (gobiernos locales, proveedores y subreceptores) han identificado barreras no programáticas para prestar asistencia a algunos propietarios. Una de esas barreras es la de los propietarios que no pueden reconstruir en su terreno actual debido a restricciones temporales locales, estatales, de seguros y/o federales. El programa ha categorizado estos tipos de terrenos como “terrenos no edificables”. Esto no incluye las propiedades que de otro modo no serían elegibles para el Programa, (por ejemplo, propiedades en el cauce de alivio, o terrenos de costo prohibitivo).

Los siguientes son algunos ejemplos de terrenos no edificables:

1. Estructuras en jurisdicciones que actualmente no cuentan con la infraestructura municipal o la flexibilidad de permisos para permitir a los propietarios afectados reconstruir en su terreno existente. Un caso puede ser que los códigos de construcción hayan cambiado desde que las viviendas se construyeron originalmente y esos propietarios no puedan acogerse a los códigos de construcción anteriores al desastre.
2. Estructuras que no pueden obtener los permisos necesarios debido a peligros que son conceptualmente de naturaleza temporal (por ejemplo, desprendimientos de tierra o barro que probablemente se produzcan hasta que vuelvan a crecer los árboles y la vegetación y se estabilice el terreno de la colina/montaña).

Cuando los propietarios no puedan reconstruir en el terreno que ya poseen debido a estas barreras temporales, OHCS ofrecerá a los solicitantes la oportunidad de las trayectorias de Compra de Vivienda o de Reemplazo de MH en un Sitio Alternativo.

Esto permite a los Solicitantes elegibles un acceso más inmediato a una vivienda segura y estable, al tiempo que mantiene abierta la opción de que regresen a su propiedad dañada en una fecha futura desconocida, una vez que exista la infraestructura pública y/o las medidas de mitigación para permitirles reconstruir.

4.5.2 Elegibilidad del Terreno No Edificable

El programa define a los terrenos no edificables como terrenos que tenían viviendas que fueron dañadas por los Incendios Forestales del Día del Trabajo de 2020 y que no pueden ser reconstruidas en el terreno existente debido a restricciones temporales locales,

estatales y/o federales por razones fuera del control del solicitante. Se requiere una justificación para cualquier propiedad bajo el criterio de terreno no edificable.

Ejemplos de justificación de terrenos no edificables:

- Las normas del Servicio Nacional de Pesca Marina (NMFS, por sus siglas en inglés) de NOAA para la gestión de las aguas pluviales a las que se adhieren las jurisdicciones locales exigen la identificación tanto de un campo de drenaje séptico como de un área de reparación/reemplazo del campo de drenaje antes de que se pueda conceder un permiso de construcción para cierto tipo de proyectos de construcción residencial. Algunos tamaños de terrenos en zonas rurales de los 8 condados no son lo suficientemente grandes para los campos de drenaje requeridos y, por lo tanto, no podrán reconstruirse según la normativa actual.
- La actualización de las restricciones de uso del suelo en Oregón, como los cambios en la zonificación de los deslizamientos de tierras, puede repercutir en la prohibición de reconstruir las propiedades en los terrenos existentes.

Los ejemplos de justificación de terrenos no edificables **no incluyen**:

- La imposibilidad de obtener permisos de construcción para una propiedad debido a infracciones del código de construcción nuevas o existentes en la propiedad que no han sido subsanadas por el propietario.
- La imposibilidad de reconstruir en el terreno existente debido a peligros ambientales específicos del terreno identificados durante el proceso de registro de revisión ambiental (por ejemplo, un cauce de alivio, una Zona de Protección de Pistas de Aterrizaje, un Sitio Contaminado cuyo coste sea prohibitivo, etc.)
- La imposibilidad de reconstruir en un terreno existente debido a un embargo o gravamen existente sobre la propiedad.
- La imposibilidad de reconstruir la vivienda dañada con el tamaño que desea el solicitante, en lugar del tamaño aprobado por el programa.

Además, también son aplicables los requisitos estándar de elegibilidad de los solicitantes de HARP y los requisitos de la Trayectoria del Programa. Los solicitantes deben cumplir con lo siguiente:

- Limitado a Solicitantes cuyos grupos familiares se encuentran en o por debajo del 120% de los AMI.
- Seleccionar la Trayectoria de Compra de Vivienda o la Trayectoria de Reemplazo de MH. Consulte [Trayectorias De Recuperación De Vivienda del Programa](#).
- La Vivienda de Recuperación también debe cumplir las restricciones del Sitio Alternativo relacionadas con la ubicación, la calidad de la vivienda y otras consideraciones. Para más información, consulte [Aplicabilidad del Sitio Alternativo](#).

- Proporcionar cualquier documentación sobre terrenos no edificables que pueda estar disponible. Los Solicitantes pueden pedir una evaluación al Panel de Excepciones para que revise su terreno si creen que es no edificable.

4.5.2.1 Excepción de Vivienda Vendida

Los solicitantes que hayan vendido su residencia principal dañada/destruida, incluidas las consideradas terrenos no edificables, deberán aportar los ingresos de la venta al proyecto, ya que se consideran fondos duplicados. El Panel de Excepciones podrá revisar la fecha de venta permitida para el terreno no edificable.

Si los solicitantes vendieron su residencia principal dañada/destruida y compraron una nueva propiedad que resulta ser un terreno no edificable, pueden participar en la trayectoria de Terrenos no Edificables, aunque no cumplan los requisitos de la trayectoria de Compra de Vivienda.

4.5.3 Documentación del Terreno no Edificable

Se requerirá documentación de respaldo para utilizar la trayectoria de Terrenos no Edificables.

Los siguientes son algunos ejemplos de documentación elegible para los terrenos no edificables:

- Documentación de las restricciones específicas del código de construcción local o estatal, evaluaciones y/o determinaciones que prohíben la reconstrucción en el terreno existente.
- Documentación de las restricciones federales específicas que prohíben la reconstrucción en el terreno existente.
- Documentación escrita de la jurisdicción local, el estado o la agencia federal, como un funcionario del código de construcción local, que confirme la imposibilidad de reconstruir en el terreno por razones ajenas al solicitante.

4.5.4 Requisitos de Residencia Primaria para la Adjudicación

A los propietarios se les permitirá conservar sus terrenos no edificables cuando reciban una Vivienda de Recuperación de HARP.

Para garantizar que el Programa CDBG-DR no permita que la financiación del programa se utilice para segundas viviendas, se exigirá al propietario que retire su residencia principal del terreno no edificable y registre la nueva Vivienda de Recuperación de HARP como su residencia principal en un plazo de 30 días a partir del cierre o de la emisión del Certificado

de Ocupación. Todo participante que utilice la trayectoria de Terrenos No Edificables firmará un formulario de reconocimiento de la política durante la elegibilidad y como anexo a su Acuerdo de Subvención que refuerza este requisito. Durante el proceso de cierre, el personal del Programa verificará que la residencia principal se haya transferido a la nueva vivienda. Si el terreno no edificable se vende antes de que se confirme el requisito de residencia principal y se complete el cierre, los ingresos de la venta pueden considerarse fondos duplicados e incluirse en el cálculo final. Si el participante no ha realizado la transferencia o ha eliminado el estatus de residencia principal de la Vivienda de Recuperación de HARP, estará sujeto a la recuperación, ya que no es elegible para utilizar los fondos de HARP para segundas viviendas.



Pasos de la Solicitud

5 Pasos de la Solicitud

5.1 Admisión de solicitudes

5.1.1 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.

5.1.2 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.

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.1.5 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.

5.1.5.1 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 tope máximos de adjudicación aplicables (consulte [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.

5.1.6 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 [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 cumplir los HQS.
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.

5.1.7 Firma y presentación de solicitudes

Se aceptan las firmas electrónicas para la presentación de solicitudes y la firma de los Acuerdos de Subvención, lo que se conoce como **Firma Electrónica**.

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.

5.1.7.1 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.

5.1.7.2 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.

5.1.8 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 [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
 - Conflicto de Intereses
 - 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 el año fiscal más reciente.
 - 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 [Titularidad](#));
 - Casas de madera construidas en obra en terrenos arrendados:
 - Los Solicitantes deben presentar una prueba de titularidad de la Propiedad dañada; consulte [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 [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 [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 [Daños a la Propiedad](#).
- **Asistencia para desastres recibida:** El Programa verificará la asistencia previa recibida para desastres. Consulte [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.

5.1.9 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 [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

5.1.10 Requisito de suspensión del trabajo

Tras la presentación de una solicitud al Programa (consulte [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/.

5.1.11 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.

5.2 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.

5.2.1 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:

5.2.1.1 Verificación de Ingresos

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 [Fases del Programa](#).

5.2.1.2 Verificación de titularidad

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

5.2.1.2.1 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 de los AMI).

5.2.1.2.2 Verificación de fases

El Programa tramitará las solicitudes como se indica en [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% de los 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.

5.2.1.3 Revisión de elegibilidad de la propiedad

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

- **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 [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 [Inspección de Verificación de Daños \(DV\)](#).

- **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.
- **Consideraciones sobre la Llanura Aluvial:** El Programa determinará si la ubicación de la propiedad se encuentra en una Zona Especial de Peligro de Inundación. Consulte [Propiedades Ubicadas en un Cauce de Alivio](#).
- **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 los registros de impuestos no son suficientes, se pueden utilizar permisos de construcción para verificar el tipo de estructura. Si el tipo de estructura no puede verificarse por este método, deberá verificarse durante la Evaluación de Daños.

5.2.2 Determinación preliminar de elegibilidad

Tras la revisión de los criterios de elegibilidad, 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 [Apelaciones del Programa](#)).

Los Solicitantes pueden apelar una determinación de inelegibilidad de acuerdo con los plazos y métodos descritos en la 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.

5.2.3 Discusión sobre la Trayectoria de Recuperación de Vivienda

Tras la determinación preliminar de elegibilidad, el Programa evaluará si el solicitante cumple las condiciones para participar en uno de las trayectorias 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.

5.3 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 Determinación Preliminar de la Subvención y Modelo de Cálculo de la Adjudicación para obtener más detalles y ejemplos sobre cómo se calculan las adjudicaciones.

5.3.1 Evaluar la Necesidad del Solicitante

La necesidad se calculará en función de los hallazgos de la Evaluación de daños, como se describe en [Inspecciones y revisiones ambientales](#).

Para las trayectorias de Reemplazo, Rehabilitación y Reconstrucción, los costos incurridos antes de la solicitud se tendrán en cuenta a la hora de calcular la necesidad total de recuperación a efectos de excluir los montos duplicados. Para la trayectoria de Compra de Vivienda, consulte [Determinación de la Necesidad Total para la Compra de Vivienda](#). Para la Trayectoria de Reembolso, las actividades elegibles realizadas por los Solicitantes antes de solicitar la ayuda se incluirán en la evaluación de la necesidad total del solicitante.

5.3.2 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.)

5.3.2.1 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 [Compra y Venta de Viviendas Temporales](#) 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 [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.

Fondos de la Cuenta de Recuperación y Resiliencia ante Incendios Forestales (WRRRA) para Construcción y Reemplazo: Los fondos de la WRRRA son los que recibe el Solicitante en el marco del Programa WRRRA 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 pueden incluir 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.

5.3.2.2 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.

Acuerdo Legal de PacifiCorp del Incendio de Archie Creek Complex: HUD ha determinado que los pagos del acuerdo de PacifiCorp por las reclamaciones derivadas del incendio de Archie Creek Complex resueltas a través del Acuerdo Confidencial de Conciliación y Liberación (cuyo formulario está disponible aquí, Formulario 8-K de Acuerdo de PacifiCorp de 2023 de los Incendios Forestales) no presentan una duplicación de beneficios a efectos de la subvención CDBG-DR 2020 del Estado numerada B-21-DZ-41-0001, porque los pagos no son una ayuda financiera con respecto a parte de la pérdida por desastre abordada por los fondos de CDBG-DR. Otros casos de acuerdos legales se revisarán caso por caso.

5.3.2.3 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.

5.3.2.4 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.

5.3.2.5 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.

5.3.2.6 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.

5.3.3 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.

5.3.3.1 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.

5.3.3.2 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.

5.3.3.3 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.

5.3.3.3.1 Adjudicaciones de Rehabilitación y Reemplazo de FEMA para Viviendas Temporales

Los solicitantes pueden haber utilizado la ayuda recibida de fuentes duplicadas en viviendas temporales o en viviendas que el Programa determine que no son adecuadas para una vivienda permanente a largo plazo. En tales casos, el Programa revisará los expedientes para determinar los fines permisibles en virtud de la asistencia duplicada. La asistencia de Rehabilitación o Reemplazo de FEMA utilizada para una vivienda temporal se

considerará un uso elegible como vivienda de reemplazo y no creará un beneficio duplicado con la asistencia de HARP para la solución de vivienda permanente.

5.3.4 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.

5.3.4.1 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.
- En los casos en los que el Solicitante no haya contratado a un contratista para el trabajo realizado, el Programa proporcionará un monto adicional del 20% al WIP para materiales solo en los casos en los que el Solicitante haya tenido que destinar tiempo y esfuerzo para identificar, conseguir, devolver, intercambiar y/o transportar materiales a la obra. La mano de obra y las acciones necesarias para construir o instalar materiales, realizadas por el Solicitante (denominadas “Mano de Obra Propia”), no son elegibles para un aumento adicional.
- 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, según los HQS.
- En los casos en que una vivienda tenga una ampliación que se determina que es elegible para incluirse en el informe de WIP, el valor se calculará utilizando el multiplicador de reconstrucción establecido frente a los pies cuadrados del espacio habitable agregado.
- 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.

5.3.4.2 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

5.3.5 Monto de Responsabilidad del Propietario

5.3.5.1 Acuerdo de Contribuir o Conciliar la Duplicación de Beneficios Restante

Por lo general, se espera que los participantes del programa con duplicación de beneficios restante contribuyan la duplicación de beneficios restante y/o cualquier fondo adicional para desviaciones 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 deba 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 aprueben excepciones a esta secuenciación de la financiación a través del Panel de excepciones.

El personal de ReOregon notificará al Solicitante los tipos de documentación aprobados que se requieren para demostrar que los fondos de responsabilidad del propietario están disponibles y comprometidos. La prueba de fondos debe documentar suficientemente el

acceso a la financiación inmediata. Por ejemplo, la prueba admisible de verificación de fondos puede incluir documentos de instituciones financieras. Las excepciones a los tipos de documentación aprobados o a la información solicitada están sujetas a revisión por parte del Panel de Excepciones.

5.3.5.2 Pago de la Responsabilidad del Propietario

El Monto de Responsabilidad del Propietario debe estar disponible y comprometido en su totalidad antes de la Conferencia Previa a la Construcción y/o de la firma del Acuerdo de Subvención. Para la Trayectoria de Compra de Vivienda, los solicitantes con una Responsabilidad del Propietario deben presentar los fondos comprometidos de la Responsabilidad del Propietario al **Agente de Cierre/Depósito en Garantía** o a la Compañía de Títulos, como un pago identificado dentro de la Informe de Operación de Cierre Preliminar. Se revisará el Informe para confirmar el monto, antes de la aprobación para recibir la Adjudicación de HARP. Los participantes de las trayectorias de Rehabilitación, Reconstrucción o Reemplazo de MH deberán presentar el Monto de Responsabilidad del Propietario al Contratista aprobado, después del Aviso de Proceder y antes de que se puedan pagar los fondos de CDBG-DR. El personal de ReOregon proporcionará instrucciones sobre la documentación del pago de fondos.

Los Solicitantes que tengan dificultades para proporcionar pruebas de los fondos disponibles y aportados pueden pedir seguir 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.

5.3.5.3 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.

5.3.5.4 Compra y Venta de Viviendas Temporales

Los Solicitantes pueden haber utilizado la ayuda para la Reconstrucción o el Reemplazo recibida de fuentes duplicadas para la adquisición de viviendas temporales que el Programa determine que no son adecuadas para una vivienda a largo plazo. En tales casos, el Programa revisará los expedientes para determinar si el Solicitante cumple los requisitos de este proceso de excepción de responsabilidad del propietario. Si se aprueba, y los fines permitidos en el marco de la ayuda duplicada. Si se permite, el Solicitante deberá aportar a la duplicación de beneficios con el menor de los siguientes importes:

- Si el Solicitante utilizó la totalidad de su adjudicación de reconstrucción/rehabilitación en gastos de vivienda temporal, entonces el Solicitante solo es responsable del pago del precio de venta final. Si el valor de la venta no cubre la totalidad del monto de responsabilidad del propietario, el Programa eximirá el resto en concepto de amortización. O
- Si el Solicitante tiene una responsabilidad del propietario por una DOB de reconstrucción/rehabilitación no contabilizada, entonces el Solicitante es responsable del pago del monto total de la responsabilidad del propietario.

Los Solicitantes que seleccionen esta opción de responsabilidad del propietario no son elegibles para la ORA; sin embargo, pueden ser elegibles para una adjudicación suplementaria por alquiler de parcela si el sitio de reemplazo se encuentra en un lugar diferente.

Para seleccionar esta opción, los Solicitantes deben cumplir los siguientes criterios:

- Tener un monto de DOB, y
- Haber adquirido una vivienda temporal utilizando la ayuda de una fuente duplicada y deber aportar fondos de Responsabilidad del Propietario.
- No participar en la trayectoria de Compra de Vivienda.

- Si aporta el producto 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 la vivienda Temporal 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 vivienda temporal 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.

5.3.5.5 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.

5.3.5.6 Fraude de contratistas

Se podrá tener en cuenta para una reducción por duplicación de beneficios a los Solicitantes o Participantes 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/Participantes deben proporcionar pruebas de los pagos efectuados al contratista/constructor que demuestren el intento de utilizar correctamente la asistencia recibida.

Además, los Solicitantes o Participantes 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/Participantes también deben proporcionar 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 una denuncia se consideran una duplicación y están sujetos a los términos descritos en [Acuerdo de Reembolso](#).

Los Solicitantes/Participantes 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

5.3.5.7 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.

5.3.5.8 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

5.3.6 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 necesidad de compra de vivienda, 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 [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.

5.3.7 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 ayuda de CDBG-DR al Solicitante; véase [Acuerdo de Subrogación como Parte de la Ejecución de la Adjudicación de la Subvención](#).

5.3.7.1 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.

5.4 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 [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).

5.4.1 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.

5.4.2 Inspección del alcance del trabajo (SW)

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

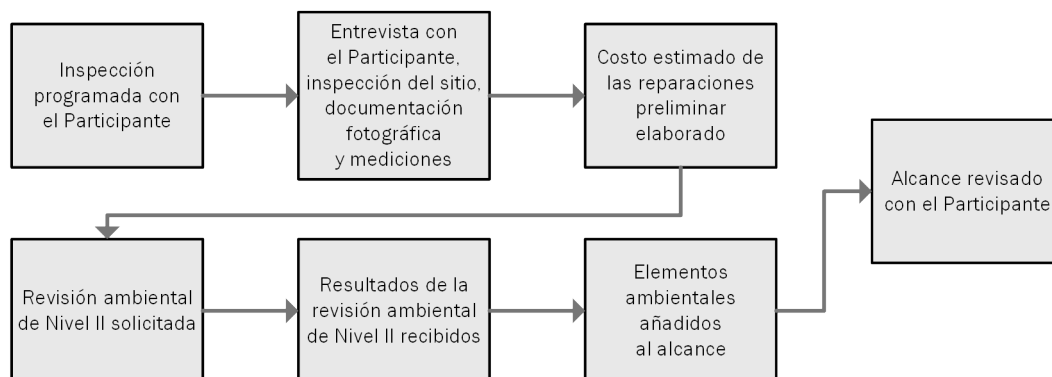
- Informe sobre el trabajo realizado en el lugar (WIP): verifica los daños relacionados con el desastre y calcula el importe de los trabajos realizados previamente en la vivienda.
- Costo estimado de las reparaciones (ECR): el importe del trabajo necesario para adecuar la vivienda a los estándares del 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 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.



5.4.2.1 Programación de Inspecciones

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 permanecer en contacto con cada Solicitante para programar o reprogramar las inspecciones requeridas; véase [Inspecciones y Programación](#) para más información.

5.4.2.2 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 [Daños a la Propiedad](#).

5.4.2.3 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.

5.4.2.3.1 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.

5.4.2.3.2 Estructuras demolidas

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

5.4.2.3.3 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 [Costo Estimado de la Reconstrucción](#).

5.4.2.4 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.

5.4.2.5 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.

5.4.2.5.1 Selección de listas de precios

Las estimaciones realizadas por los evaluadores de daños utilizan los datos de precios de Xactimate a abril 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.

5.4.2.5.2 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

5.4.2.6 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.

5.4.2.7 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 durante la inspección en el lugar. 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 [Gastos Generales](#).

El WIP también verificará que todas las viviendas Rehabilitadas, Reconstruidas o Reemplazadas que estén en curso o terminadas cumplan el requisito de elevación del Programa o el requisito de la jurisdicción local, si se exigió que la vivienda fuera elevada. El incumplimiento de los requisitos de elevación puede dar lugar a la inelegibilidad total o parcial para el programa.

El WIP no se modificará tras la inspección inicial.

5.4.2.7.1 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.

5.4.2.8 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.

5.4.2.8.1 Gastos Generales

Los gastos generales por un monto del 20% se añadirán a las partidas individuales del Alcance del Trabajo o se incluirán en las asignaciones del Programa. 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 Alcances de Trabajo 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 monto del Programa indicado en [Trabajo de Obra y Actividades Elegibles Adicionales](#), el monto de los gastos generales se aplicará a este elemento adicional.

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.

5.4.2.8.2 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.

5.4.2.8.2.1 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.
- Todos los elementos del alcance del trabajo relacionados con estructuras construidas antes de 2004 se deben inspeccionar en busca de material que contenga asbesto.
- En el caso de las viviendas dañadas que eran casas de madera construidas en obra, las adjudicaciones se basarán 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 grupo familiar 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.

5.4.2.8.2.2 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.

5.4.2.8.2.3 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 [Adjudicación de Reemplazo de MH](#).

5.4.2.8.3 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 [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 Rehabilitación (consulte [Umbrales de Rehabilitación](#).)
- La vivienda está tan dañada que es inviable rehabilitarla.
- No es seguro entrar en la estructura.

Si la Rehabilitación restante supera el Umbral de Rehabilitación, se considerará a la vivienda para Reconstrucción/Reemplazo de MH. 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 Rehabilitación, 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 \$277.00 por pie cuadrado, lo que da como resultado un importe estimado de Reconstrucción de \$332,400. La cochera abierta no es elegible para incluirla en los pies cuadrados de la estructura.

En el caso del Reemplazo de MH, el alcance y el monto del ECR se calcularán a través de la lente del sitio dañado o del Sitio Alternativo y sus necesidades. En los casos en que la vivienda dañada sea de un tamaño diferente (de ancho simple frente a una de ancho doble) al de la vivienda de recuperación, se evaluará la disposición del terreno o los requisitos del Parque de MH o del terreno para ver si se exigen una forma, tamaño o disposición de la unidad en particular y se respaldará con documentación para determinar el tamaño elegible. En los casos en los que se haya determinado que la vivienda dañada de un Solicitante era una MH de ancho simple, pero su Vivienda de Recuperación requerirá 3

o más dormitorios sobre la base de una determinación de los HQS, los Solicitantes estarán sujetos a los topes Máximos de Adjudicación de MH de ancho doble para maximizar las viviendas disponibles dentro del mercado al tiempo que se cumplen las Normas del Programa.

5.4.2.8.3.1 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.

5.4.2.8.3.2 Elementos incluidos en el multiplicador de Reconstrucción

El multiplicador de Reconstrucción indicado en [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

5.4.2.8.4 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.

Para Proyectos Gestionados por el Programa, el Solicitante deberá elegir entre un listado de unidades de ancho simple o ancho doble presentado por el Programa. Esta selección determinará el Contratista que se contratará para realizar el trabajo.

5.4.2.8.4.1 Elementos incluidos en la adjudicación de Reemplazo

El importe de Reemplazo indicado en 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

5.4.2.9 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.

5.4.2.10 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 automóvil, o requisitos del sitio para el drenaje.

5.4.2.11 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.

5.4.3 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.

El monto que el Programa desembolsará, independientemente del aumento del nivel de acabado o de la complejidad de la mano de obra, será únicamente el monto 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 monto equivalente al de una encimera laminada. El Solicitante será el único responsable financiero del monto neto de la desviación.

5.4.4 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 | • Gestión de las zonas costeras | • Protección de las tierras agrícolas |
| • Recursos de barreras costeras | • Contaminación y sustancias tóxicas | • Gestión de llanuras aluviales |
| • Seguro contra inundaciones | • Especies en peligro | • Conservación histórica |

- Aire limpio
- Acuíferos de fuente única
- Ríos silvestres y escénicos
- Peligros de explosivos e inflamables
- Justicia ambiental
- 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 [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.

5.4.5 Pintura a Base de Plomo

5.4.5.1 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 \(epa.gov\)](http://www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home-real-estate-disclosure).

5.4.5.2 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.

5.4.5.3 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 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** 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 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.

5.4.6 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 en los elementos del alcance de trabajo 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 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.

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 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 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.

5.4.7 Evaluación y Remediación de Moho

5.4.7.1 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.

5.4.7.2 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 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. Los materiales de construcción que tengan moho deben limpiarse o sustituirse.

5.4.8 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:

https://www.oregon.gov/oha/PH/HEALTHYENVIRONMENTS/HEALTHYNEIGHBORHOODS/RADONGAS/Documents/RadonRiskLevelsByZip_2023.pdf.

5.5 Revisiones de arquitectura e ingeniería del Programa

El Programa proporcionará los servicios de arquitectura e ingeniería (A&E), a menos que el Participante y/o el Contratista reciban instrucciones o aprobación para contratar a un arquitecto o ingeniero. Los costos de A&E están sujetos a una revisión de razonabilidad de costos por parte del Programa.

El Programa también utilizará la firma de A&E para diseñar Planos del Programa en diferentes tamaños de pies cuadrados. Estos Planos del Programa se asignarán al proyecto del Solicitante en base a los pies cuadrados de la estructura original destruida.

Los siguientes son algunos ejemplos de revisiones o servicios adicionales que hacen necesaria la intervención de A&E:

- 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

Por lo general, estos servicios tendrán lugar durante las inspecciones y el proceso de revisión ambiental. Sin embargo, el Programa o, si lo aprueba el Programa, el Participante y el Contrato seleccionado, podrán contratar a la empresa de A&E cuando sea necesario o cuando las condiciones del proyecto lo requieran.

5.6 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)
- Presupuestos de distribuidores y/o constructores (Proyectos Gestionados por el Programa)
- Revisión ambiental y requisitos
- Evaluaciones de riesgos ambientales
- Determinación del Tope Máximo de Adjudicación de las Trayectorias de Recuperación de Vivienda
- 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). Se requiere que los Solicitantes contribuyan cualquier duplicación de beneficios al proyecto antes de que los fondos del Programa estén disponibles.

El monto 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.

5.6.1 Adjudicación de Reemplazo de MH

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 Monto 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
Monto estimado de Reemplazo de MH de ancho doble (Sujeto al Tope Máximo de Adjudicación de \$277,500)	\$235,000
Monto total restante de Reemplazo y trabajos en el sitio	\$275,000
MENOS DOB restante	(\$62,000)
Monto de adjudicación elegible*	\$213,000
Responsabilidad del Propietario (Monto que el Solicitante debe contribuir al proyecto antes del pago del programa)	\$62,000

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

En este ejemplo, el Solicitante recibió inicialmente \$62,000 de asistencia total y realizó \$0 en gastos de Rehabilitación/Reemplazo, lo que deja sin contabilizar la totalidad de los \$62,000 de asistencia duplicada (DOB). El importe total de la construcción de \$275,000, 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 \$213,000 y el Solicitante deberá aportar \$62,000.

5.6.2 Adjudicación para la Reconstrucción o Rehabilitación

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 Monto 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
Monto estimado del costo de reparaciones (ECR) Importe de Reconstrucción o Rehabilitación, sujeto al tope máximo de adjudicación	\$155,000
Monto total restante de Reconstrucción y trabajos en el sitio	\$180,000
MENOS DOB restante	(\$110,000)
Monto de adjudicación elegible*	\$70,000
Responsabilidad del Propietario (Monto que el Solicitante debe contribuir al proyecto antes del pago del programa)	\$110,000

*Este monto 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.

5.6.3 Adjudicación de Compra de Vivienda

Para la Trayectoria de Compra de Vivienda, el costo unitario asociado debe tenerse en cuenta en el monto de 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
Monto de Compra de Vivienda Según el Programa (Ejemplo)	\$200,000
MENOS DOB restante	(\$18,000)
Necesidad Insatisfecha	\$182,000
Tope Máximo de Adjudicación	\$150,000
Monto de Adjudicación Elegible	\$150,000
Responsabilidad del Propietario (Monto que el Solicitante Debe Entregar al Agente de Cierre/Depósito en Garantía)	\$18,000

En este ejemplo, el Solicitante recibió inicialmente \$28,000 de asistencia total y realizó \$10,000 de Rehabilitación a la vivienda dañada, lo que deja sin contabilizar \$18,000 de asistencia duplicada (DOB). Al monto total de la necesidad de compra de vivienda, de \$200,000, se le restan los \$18,000 de Responsabilidad del Propietario. El Programa financiará el proyecto por un monto de \$150,000 y el Solicitante deberá entregar los \$18,000 al Agente de Cierre.

5.7 Reconocimiento de la subvención y ejecución de la subvención

5.7.1 Verificaciones previas a 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.

5.7.1.1 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.

5.7.1.2 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.

5.7.1.2.1 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 3](#).

5.7.1.3 Confirmación de los Requisitos de la Responsabilidad del Propietario

5.7.1.3.1 Requisitos de la Responsabilidad del Propietario

Los Participantes que deban aportar fondos (la “Responsabilidad del Propietario”) al proyecto debido a la Duplicación de Beneficios identificada, o a cualquier costo de desviación, deberán hacerlo antes de la liberación de cualquier fondo del Programa, a menos que se identifiquen excepciones. Consulte [Monto de Responsabilidad del Propietario](#) para obtener más información.

5.7.1.4 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 [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 [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.

5.7.2 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 mediante un **Aviso de Adjudicación** que el cálculo se basó en la información disponible y proporcionada al Programa.

- 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 [Apelaciones del Programa](#).

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

5.7.2.1 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.

5.7.3 Ejecución de la Adjudicación de la Subvención

Los Solicitantes firmarán el Acuerdo de Subvención y los documentos asociados electrónicamente utilizando DocuSign. Los Solicitantes pueden recibir asistencia en persona en un Centro de Admisión disponible para la firma de documentos. En circunstancias atenuantes, los Solicitantes podrán pedir recibir el 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.

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, 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, o Reembolso de 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.

5.7.3.1 Acuerdo de Subvención: Acuerdo de Subrogación

Dentro del acuerdo de subvención, cada Solicitante debe comprometerse a reembolsar cualquier ayuda recibida posteriormente para el mismo fin para el que se proporcionaron los fondos de CDBG-DR. El acuerdo de subvención debe ser firmado por cada Solicitante antes de que OHCS desembolse cualquier ayuda de 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 habían indicado en el cálculo de la subvención, el Programa volverá a calcular la subvención del Solicitante o Participante y dará instrucciones sobre si dichos fondos deben utilizarse antes de la financiación por parte del Programa, si la subvención se reducirá en dicho monto o si el Participante es responsable de desembolsar dichos montos.

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”.



Construcción

6 Construcción

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

- Reemplazo de Casa Prefabricada (aún no instalada)
- Vivienda reconstruida
- Vivienda rehabilitada o renovada

6.1 Relaciones generales

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

El Programa trabajará con el Participante y su Contratista seleccionado para garantizar que los elementos y la documentación requeridos por el Programa estén presentes y sean exactos. Consulte [Responsabilidades del Solicitante](#) para obtener más información. Los Asesores de Construcción o el personal de ReOregon estarán disponibles para apoyar al Participante y al Contratista y para ayudarles en estas actividades; sin embargo, se espera que el Participante permanezca comprometido durante todo el proceso de construcción. Tanto si el propietario contrata a un nuevo contratista, o a un contratista contratado antes de solicitar la ayuda del programa que fue aprobado mediante una excepción, la relación de construcción es, en última instancia y legalmente, entre el Participante y el Contratista.

6.2 Requisitos y selección del contratista

Los Solicitantes serán responsables de seleccionar a los Contratistas para los proyectos de Reconstrucción, Reemplazo y Rehabilitación, a menos que el Panel de Excepciones apruebe una excepción.

Para los Proyectos Gestionados por el Propietario, el Programa proporcionará un listado público de Contratistas con licencia (contratistas generales y/o distribuidores de casas prefabricadas) que puedan proporcionar Reconstrucción, Reparación, Reemplazo y/o Trabajo de Obra y otras actividades relacionadas con la construcción en nombre de los Participantes. Los Solicitantes Elegibles elegirán de la lista de Contratistas para completar el alcance aprobado del trabajo para su vivienda. Del mismo modo, para los Proyectos Gestionados por el Programa, este proporcionará al Solicitante un listado de los Contratistas que han sido revisados para su inclusión en el grupo de contratistas. El Solicitante seleccionará a un Contratista del grupo para seguir adelante con su proyecto.

Los Contratistas seleccionados, 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.

El Solicitante y/o Contratista proporcionará al Programa toda la documentación aplicable sobre licencias y seguros requerida para que el contratista y/o los subcontratistas realicen el trabajo solicitado. Pueden existir requisitos específicos para trabajos especializados como la reducción y/o remediación de plomo, asbesto o moho.

El Participante y/o el Contratista 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 Contratistas elegibles pueden completar los proyectos de Reconstrucción y/o Reemplazo. Si el Solicitante 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 Solicitante deberá seleccionar a un contratista alternativo del grupo o de la lista (dependiendo de si el proyecto será Gestionado por el Propietario o Gestionado por el Programa).

El Programa revisará las licencias, certificaciones y seguros del Contratista seleccionado 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.

6.2.1 Licencias y certificaciones

El Solicitante o el Contratista 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:

6.2.1.1 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)
- El Contratista deberá proporcionar al Programa documentación actualizada sobre licencias y seguros en el momento de la reunión previa a la construcción y a más tardar antes de la emisión del Aviso de Proceder.

6.2.1.2 Seguros

- Fianza de caución/residencial de \$25,000
- 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

6.2.2 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.

6.2.3 Proyectos Gestionados por el Propietario: Precios y Razonabilidad de los Costos del Alcance de Trabajo

El Solicitante debe obtener precios precisos y competitivos para el proyecto. El Solicitante se encarga de contratar y solicitar precios a uno o varios Contratistas cualificados. Los precios deben facilitarse a través del Alcance del Trabajo detallado que proporciona el Programa, que describe los requisitos del proyecto pero carece de información específica sobre los costos. Esto implicará comunicar las necesidades del proyecto con eficacia y asegurarse de que los ofertantes potenciales tengan una comprensión clara del alcance del proyecto.

Una vez que el Solicitante haya recibido los precios de los Contratistas, se los proporcionará al Programa para que este realice un análisis de los costos propuestos, que incluirá una comparación con las estimaciones internas del Programa y los puntos de referencia del sector para determinar si los costos son razonables e identificar cualquier discrepancia potencial. Esta evaluación garantizará que los precios del Contratista elegido se ajusten a las expectativas presupuestarias del Programa y representen una solución razonable en términos de costos para el proyecto. Si se determina que el precio es razonable desde el punto de vista de los costos y que el Contratista es elegible para participar, se solicitará finalmente la Conferencia Previa a la Construcción. Si se determina que el precio está fuera de los parámetros de razonabilidad de costos, se podrá pedir al Solicitante que solicite precios a otros Contratistas cualificados para conseguir precios más razonables. Si el solicitante no puede identificar a un Contratista dispuesto a participar dentro de los parámetros de razonabilidad de costos, puede ser necesaria una revisión adicional del proyecto. Para más información, véase [Razonabilidad de los Costos](#).

6.2.4 Acuerdos de construcción

El Programa proporciona un acuerdo de construcción 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. Cualquier cambio en el alcance del trabajo o en los plazos de construcción deberá ser aprobado por el Programa a través del proceso de Ajuste de Órdenes de Trabajo, tal y como se indica en [Ajustes de Órdenes de Trabajo](#).

En el caso de que el Solicitante ya haya contratado a un Contratista que finalmente sea aprobado por el Programa, se le exigirá que suscriba el acuerdo de construcción del Programa que detallará la relación contractual entre el Solicitante y el Contratista. Si el Solicitante tiene un contrato existente con el contratista, puede utilizar la cláusula adicional del contrato del Programa en lugar de anular el contrato existente y utilizar el acuerdo del Programa.

6.3 Conferencia previa a la construcción

Antes de la firma del Acuerdo de Subvención y de la emisión del Aviso de Proceder, el Programa coordinará una Conferencia Previa a la Construcción con el Participante y el Contratista seleccionado para revisar todos los aspectos pertinentes del proceso de construcción. El Participante y el Contratista seleccionado revisarán los siguientes elementos del Programa y afirmarán 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 solicitud de pago.
- Proceso de Ajuste de Órdenes de trabajo (a veces conocido como orden de cambio).
- Requisitos de la Sección 3 (si corresponde).
- Reubicación temporal y/o almacenamiento de pertenencias (si corresponde).
- Normas y Expectativas de Construcción para Casas Prefabricadas y Casas de Madera Construidas en Obra
- Manual del Contratista
- Acuerdo De Construcción

No se podrán realizar desviaciones del alcance elegible después de la reunión Previa a la Construcción. Para cerrar la conferencia, el Participante y el Contratista seleccionado firmarán el Acuerdo de Construcción.

6.4 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.

6.4.1 Pintura a base de plomo y asbesto

Se prohíbe al 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 [Pintura a Base de Plomo](#) y [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 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/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.

6.5 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 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

6.6 Proceso de Construcción

6.6.1 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 y el Contratista firman la Aceptación Final/Finalización del Trabajo.

El Programa ayudará a los participantes a identificar los objetivos y los plazos de finalización. Se anima a los Contratistas 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 Reemplazo 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.

6.6.2 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 ha firmado el Acuerdo de Subvención y ha tenido lugar la Conferencia Previa a la Construcción, se emitirá el Aviso de Proceder al Participante del Programa y al Contratista. 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 Contratista 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 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 [Requisito de Suspensión del Trabajo](#) para obtener orientación adicional.

6.6.3 Permisos e inspecciones

El Participante y/o su Contratista 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. Tras la finalización de la reparación o Remediación Ambiental, el Participante o Contratista deberá proporcionar la documentación de autorización al Programa como prueba. Todos los permisos y/o resultados de inspección aplicables deben ser proporcionados al Programa para su inclusión en el expediente del Participante.

6.6.4 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 Contratista debe hacer todo lo posible para notificar al Programa la naturaleza y duración del mismo. El Participante y/o el Contratista 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.

6.6.5 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 los Ajustes de las Órdenes de Trabajo 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.

6.6.5.1 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.

6.6.5.1.1 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:

6.6.5.1.1.1 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

6.6.5.1.1.2 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 Contratista 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 [Calendario de Desembolsos](#) para más detalles.

6.6.5.1.1.3 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 Contratista 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

6.6.6 Ajustes de Órdenes de Trabajo

En primer lugar, el Contratista debe completar un *Formulario de Solicitud de Ajuste de Orden de Trabajo*. Este formulario y la documentación de respaldo deben ser entregados al Programa para su revisión. El precio de los nuevos elementos identificados en el Ajuste de la Orden de Trabajo, si son elegibles y aprobados, se basará en el monto menor especificado en el software de estimación del Programa o en el precio listado del Contratista.

Los elementos obligatorios o anexos al Formulario de Solicitud de Ajuste de Orden de Trabajo incluyen:

- Explicación detallada del Contratista/Participante y justificación de la petición.
- 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 el Ajuste de Orden de Trabajo es para reemplazar 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 Ajuste de Orden de Trabajo y, si se aprueba, modificará el alcance del trabajo por un monto 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 Alcance de Trabajo.

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.

6.6.7 Requisito de que el Participante Aporte la Responsabilidad del Propietario

Los Participantes que deban aportar fondos al proyecto debido a una Duplicación de Beneficios identificada o porque su proyecto incluye desviaciones que superen el monto de adjudicación aprobado deberán hacerlo antes de que se libere cualquier fondo del Programa, a menos que se identifiquen excepciones de conformidad con [Compra y Venta de Viviendas Temporales](#).

Se exigirá a los Participantes que aporten al Contratista su Duplicación de Beneficios o los costos de desviación incluidos antes de que se liberen los fondos del Programa; consulte [Responsabilidad del Propietario](#) para obtener más detalles.

6.6.8 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 cualificadas justificadas (según corresponda).

6.6.8.1 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 desviaciones al proyecto antes de que el OHCS desembolse los fondos del Programa. El Programa establecerá los hitos y el calendario de inspecciones y, en algunos casos, podrá alterar las inspecciones o el pago de los 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, en circunstancias extremas, para permitir adelantos.

6.6.8.2 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 o sus Contratistas deben obtener todos los permisos necesarios y deben estar preparados para proporcionar copias al Programa en el momento de la inspección de avance.

6.6.9 Pagos

Una vez aprobada la solicitud de retiro de fondos, el Programa emitirá el pago directamente al Contratista. 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 monto 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 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 el pago independientemente de la aprobación del Participante.

El Programa puede emitir el pago al Contratista, independientemente de la aprobación del Participante, si:

- Existe una disputa entre el Participante y el Contratista que hace que el proyecto ya no avance, o
- El Participante no libera el pago al constructor o Contratista 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.

6.6.9.1 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. El pago final se liberará tras la verificación e inclusión de todos los documentos requeridos en el expediente del proyecto.

6.6.10 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 Contratista proporcione garantías para:

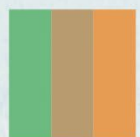
- Construcción nueva
 - Periodo de garantía de ajuste y acabado de 1 año.
 - 3 años de garantía mecánica, eléctrica y de plomería (MEP).
 - Periodo de garantía estructural de 10 años.
- Rehabilitación (Para los componentes abordados como parte del alcance del Programa)
 - Periodo de garantía de ajuste 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 Contratista deberá presentar al Participante documentos de garantía que detallen la duración y el método de solicitud de la reclamación.

6.6.11 Quejas y Reclamaciones

A medida que el Participante seleccione y trabaje con su Contratista, 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



Cierre, Cumplimiento de los Participantes y Recuperación de la Subvención

7 Cierre, Cumplimiento de los Participantes y Recuperación de la Subvención

7.1 Cierre de la construcción

Una vez que la construcción se haya completado, el Participante y el Contratista solicitarán 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 los Estándares de Calidad de Vivienda. La inspección final confirma que todo el trabajo ha sido completado y aceptado por el inspector de construcción local e incluye el Certificado de Ocupación, si es necesario. El Contratista del Participante 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, si corresponde
- 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)

7.1.1 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.

7.2 Cierre del Proyecto

Además del paquete de Cierre de la Construcción presentado por el Contratista, los Manejadores 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.

7.3 Diligencia Debida y Supervisión de DOB

Tras el cierre del proyecto de un Participante, 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 de 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* de 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 otra publicación futura aplicable de HUD](#).

7.4 Recuperación de la Subvención

7.4.1 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 fondos adicionales de seguros, fondos de SBA, FEMA, estatales o locales u otra asistencia duplicada.

Los Participantes identificados para la recuperación de asistencia del Programa no recibirán el cierre del Programa hasta que hayan devuelto todos los fondos.

7.4.2 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.



Asistencia Opcional para la Reubicación

8 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. ORA apoyará las necesidades a corto plazo de los Participantes y facilitará la construcción.

8.1 Elegibilidad para ORA

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,
- Estar permaneciendo en su residencia principal que requiere rehabilitación, reconstrucción o ayuda para el requisito de casa prefabricada; y
 - El contratista del Participante o el Programa debe haberle exigido que se reubique temporalmente de la residencia principal para completar las actividades de construcción

8.1.1 Unidades de Vivienda 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, basándose en la necesidad del grupo familiar.

La vivienda debe estar en el estado de Oregón, preferiblemente dentro del condado de residencia actual.

8.2 Responsabilidades del Participante

Los Participantes son responsables de seleccionar una opción de vivienda temporal durante el periodo en que el Participante deba trasladarse temporalmente de la vivienda durante las obras. Estas opciones incluyen:

- **Familiares y Amigos:** El Participante puede alquilar a familiares o amigos, pero estos deben presentar un contrato de alquiler válido. Un contrato de alquiler válido debe incluir la fecha de inicio y finalización, el monto del alquiler y deberá estar firmado tanto por el familiar o amigo como por el Participante. Los contratos de alquiler no pueden exceder el periodo de ejecución más 30 días.
- **Hotel:** El participante puede identificar un hotel local. ORA no pagará más que la tarifa establecida por el gobierno para el condado donde se encuentre el hotel.
- **Otras unidades de alquiler:** Los participantes pueden alquilar una unidad mientras dure la construcción con un contrato de alquiler válido que incluya la fecha de inicio y finalización y un monto de alquiler y que esté firmado por el propietario arrendador y el Participante. Los contratos de alquiler no pueden exceder el periodo de ejecución más 30 días.

Una vez seleccionada la opción de vivienda, el Participante tiene responsabilidades adicionales que incluyen:

- Cumplir el contrato de alquiler o de ocupación a corto plazo.
- Pagar puntualmente su parte del alquiler (si corresponde) u otros gastos ocasionados durante el periodo de vivienda temporal.
- Mantener la vivienda o propiedad limpia y segura.
- Notificar al Programa si se produce una situación que pueda poner al Participante 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. En la mayoría de los casos, esto no repercutirá en la asistencia para la Rehabilitación o Reconstrucción que se proporciona al Participante.

8.3 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 basados en la opción de vivienda seleccionada por el Participante:

- **Amigos y Familiares:** El monto de los pagos del alquiler temporal será la mitad del Alquiler Justo de Mercado (FMR, por sus siglas en inglés) de HUD en el condado en el que se encuentre la unidad temporal.
- **Estancia en Hotel:** El monto de la ayuda por estancia en hotel se basa en la tarifa de la Administración de Servicios Generales (GSA, por sus siglas en inglés) para el condado en el que se encuentra el hotel, junto con el monto de los viáticos para las unidades sin instalaciones para cocinar (es decir, hotel/motel). El monto de los viáticos se calcula por adulto, multiplicado por (X) el número de días que el Solicitante será reubicado temporalmente.
- **Otras Unidades de Alquiler:** El monto de los pagos del alquiler temporal se basará en el Alquiler Justo de Mercado (FMR) de HUD en el condado en el que se encuentre la unidad temporal.

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 un grupo familiar de una sola 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. Los gastos de alojamiento temporal podrán prorratearse para cumplir el calendario de los servicios de construcción.

- **Gastos de Mudanza:** Los Participantes pueden recibir un pago fijo por gastos de mudanza basado en el número de habitaciones de muebles que deben ser trasladados por el Participante, según la [Tabla de Costos Fijos de Mudanza Residencial de la Administración Federal de Carreteras \(FHWA, por sus siglas en inglés\)](#).
- **Depósitos de seguridad y de mascotas:** Limitado a 1.5 veces el alquiler mensual.
- **Tasas por mascotas:** Limitado a un mes de alquiler.
- **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 dos proveedores. Se

recomienda al Participante que obtenga un seguro de almacenamiento, ya que el Programa no se hace responsable de los posibles daños que pueda sufrir cualquiera de sus bienes personales.

El monto máximo de la Asistencia Opcional para la Reubicación que se proporcionará es de \$25,000 por un máximo de 12 meses, a menos que el Programa lo extienda debido a un retraso en las actividades de construcción.

8.3.1.1 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 nuevos o adicionales necesarios para completar los servicios de construcción.

8.4 Gastos Máximos Elegibles y Asistencia Máxima

8.4.1 Cálculo de la Asistencia

La ayuda máxima total para cualquier Grupo Familiar es de \$25,000 durante un máximo de 12 meses para la ORA, incluidos el alquiler, los depósitos, la mudanza, el almacenamiento y los costos auxiliares. 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. 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 grupo familiar.
- 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.

8.4.2 Ejemplo de cálculo

El siguiente ejemplo muestra cómo calcular la asistencia para un Grupo Familiar de 4 personas que debe dejar la vivienda durante 2 meses. Los importes en dólares en cada

cálculo son solo a efectos de demostración. Se deberá realizar un cálculo por cada Grupo Familiar.

8.4.2.1 Ejemplo de gastos de mudanza

El grupo familiar se mudará a un apartamento a 10 millas de distancia. El grupo familiar reside en una vivienda de 5 habitaciones. El máximo es el menor de la tarifa prevista por FHWA o \$1,550.00.	Máximo de Gastos Elegibles
FHWA: \$1,4005 habitaciones \$1,400	\$1,550 = \$1,400

8.4.2.2 Ejemplo de asistencia para el alquiler

El grupo familiar alquilará un apartamento de dos dormitorios en el condado de Douglas. El alquiler justo de mercado (FMR) de HUD es de \$1,160.	Máximo de Gastos Elegibles
Alquiler real: \$1,325 FMR: \$1,160	Lo Menor entre Alquiler Real o FMR x 12 meses = \$13,920

8.4.2.3 Ejemplo de asistencia para el almacenamiento

El grupo familiar necesita una unidad de almacenamiento de 10 x 15 durante 12 meses. El máximo es el precio más bajo de los dos proveedores.	Máximo de Gastos Elegibles
Proveedor local A \$199/mes	\$130 x 12 meses = \$1,560
Proveedor local B \$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.

8.4.2.4 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	

8.4.2.5 Máximo de Gastos Elegibles

A continuación se resumen los gastos máximos elegibles, según lo calculado en las secciones anteriores:

Gastos de mudanza	\$1,400 +
Alquiler mensual	\$13,920 +
Almacenamiento	\$1,560 +
Tasas y depósitos	\$1,787
Total = \$18,667	

8.5 Normas de pago

8.5.1 Parte del Participante

Es posible que el participante tenga que aportar una parte de los costos de reubicación temporal si los gastos elegibles superan los \$25,000, menos cualquier DOB que se determine que es aplicable.

8.5.2 Requisitos y Plazos de Pago

Los beneficiarios de los beneficios de la ORA son responsables de proporcionar a OHCS toda la documentación relacionada con los gastos elegibles, incluidos los contratos de alquiler o almacenamiento. Los gastos y costos deben ser revisados, determinados elegibles por el Programa y aprobados por escrito antes de que un Participante pueda incurrir en un gasto y recibir fondos de la ORA. Cualquier Participante que gaste sus propios fondos sin la aprobación del Programa corre el riesgo de que esos gastos no se incluyan en su adjudicación suplementaria de la ORA.

Los pagos se efectuarán a los Participantes mediante transferencia electrónica de fondos (EFT, por sus siglas en inglés) por una suma inicial necesaria para los depósitos y otros gastos inmediatos y, a continuación, en plazos iguales durante la duración de su vivienda temporal. Los Participantes serán responsables y deberán pagar su parte del alquiler o de cualquier otro gasto de vivienda durante el periodo de vivienda temporal.

Los Participantes serán responsables de pagar su parte del alquiler o cualquier otro costo de vivienda durante el plazo de la vivienda temporal.

8.6 Duplicación de beneficios de la Asistencia Opcional para la Reubicación

Se exigirá a los propietarios arrendadores que certifiquen que cualquier ayuda para el alquiler proporcionada por FEMA u otras organizaciones benéficas de terceros se incluirá como parte del cálculo de su adjudicación suplementaria de la ORA, si se sigue recibiendo dicha ayuda. Todos los fondos de ayuda para el alquiler comprometidos o recibidos por el Participante durante el periodo de ayuda temporal podrán considerarse una DOB, reduciéndose así el monto de la ayuda proporcionada por el Programa, de acuerdo con la sección [Duplicación de Beneficios](#).

8.7 Finalización de la asistencia

La ayuda de la ORA concluirá cuando la residencia principal del Participante esté lista para entrar a vivir, lo que ocurrirá cuando se emita el Certificado de Ocupación, o cuando el Programa determine que el proyecto está terminado y la vivienda es segura para volver a ser habitada.

De lo contrario, el Programa podrá poner fin a la ayuda por razones que incluyen, entre otras:

- El Participante se retira del Programa
- El personal del Programa determina 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.
- Otras razones descritas en la adjudicación del Programa al participante

Si la razón de la baja anticipada está fuera del control del Participante, como un propietario arrendador que comete fraude o la pérdida de una vivienda a corto plazo, el Programa hará todo lo posible por ayudarle a encontrar otra vivienda adecuada.



Ley Uniforme de Reubicación (URA)

9 Ley Uniforme de Reubicación (URA)

9.1 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.

9.1.1 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.

9.1.2 ¿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.

9.1.3 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.

9.1.4 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)).

9.1.5 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:

- a. El Hogar tiene un contrato de alquiler firmado con un arrendador.
- b. 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.
- c. Los ingresos por alquiler figuran en la declaración de impuestos del arrendador.

9.1.6 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.

9.1.7 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.



Apelaciones, Quejas y Reclamaciones

10 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 ante el Programa; consulte [Quejas](#) para obtener más información.

10.1 Apelaciones del programa

10.1.1 Apelaciones permitidas

Los Solicitantes y 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.

10.1.2 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.

10.1.3 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.

10.1.4 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.

10.2 Quejas del Programa

10.2.1 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.

10.2.2 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.

10.2.3 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.

10.2.4 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/reoregon/about-reoregon/Pages/report-complaints.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 [formulario en línea para reportar](#) fraude, despilfarro y abuso de OHCS.

10.3 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.

10.3.1 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:

Chad Caubin, OHCS Ombudsperson

Oregon Housing & Community Services

725 Summer St., NE, Suite B

Salem, OR 97301

Correo electrónico: chad.caubin@hcs.oregon.gov

Teléfono: 503-383-5255

Previa solicitud, el Programa pondrá a su disposición medios alternativos para presentar quejas, como entrevistas personales o grabaciones de audio/video.

10.3.2 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.

10.4 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 sobre Construcción del Programa (descritos en [Responsabilidades del Programa y Servicios de Apoyo](#)) 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.



Gestión de Registros

11 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 Oregon.

11.1 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.

11.2 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 Oregon, 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.

11.3 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 de la Responsabilidad del Propietario
 - Asistencia para la reubicación
 - Determinación del caso de dificultad
 - Diseños y especificaciones de viviendas
 - Apelaciones
 - Medidas de resiliencia y mitigación
 - Permiso de construcción

11.4 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:

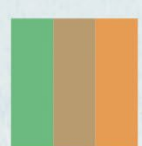
- El Poder notarial ha cumplido los requisitos para ser legalmente vinculante y reconocido por el Estatuto Revisado de Oregón, Capítulo 127, y
- El Solicitante tiene derecho a revocar el Poder notarial cuando deje de estar incapacitado y pueda participar plenamente en el Programa.

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.

11.5 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.



Definiciones

12 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. 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.

Agente de Cierre/Depósito en Garantía: Una tercera parte independiente y autorizada que proporciona seguros de títulos, realiza búsquedas de títulos y facilita las transacciones inmobiliarias y la liquidación.

Apelación: Una solicitud por escrito de un Solicitante o Participante en la que el Solicitante/Participante pide a HARP que revise y cambie una determinación. HARP ofrece un proceso de apelación de dos niveles. El objetivo del proceso de apelación de HARP es dar al Solicitante/Participante la oportunidad de resolver rápidamente sus dudas y comprender mejor la determinación de HARP. El proceso de apelación de HARP tiene lugar antes, y es independiente, de cualquier derecho que un Solicitante/Participante pueda tener a disputar una determinación de HARP en virtud del capítulo 183 de la ORS, la Ley de Procedimientos Administrativos de Oregón.

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, por sus siglas en inglés) de la Política: Una junta designada de encargados de formular políticas que evalúa y aprueba los cambios mayores 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(s): Cualquier contratista que tenga licencia, fianza, seguro, que no esté inhabilitado a nivel federal, que esté en regla con la Junta de Contratistas de la Construcción de Oregon y que participe en la Construcción de la vivienda en virtud de un Acuerdo de Construcción. Esto incluye, entre otras cosas, constructores de casas prefabricadas, distribuidores de casas prefabricadas, contratistas generales, arquitectos e ingenieros. Los **Contratistas del Programa** son contratistas contratados por el Programa, mientras que los **Contratistas seleccionados por el Participante** son identificados y seleccionados por el Solicitante.

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.

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.

Nivel 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.

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.

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.

Grupo Familiar: 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 grupo familiar para obtener información sobre cómo definir a los miembros del hogar a efectos de la verificación de los ingresos.

Habitabilidad/Habitable: Una vivienda Habitable es aquella que es estructuralmente sólida, impermeable y sólida. Una propiedad debe cumplir la definición de vivienda Habitable del Programa para recibir una adjudicación de Reembolso.

Ingreso medio del grupo familiar: 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.

Necesidad de Rehabilitación/Reemplazo Restante: El Solicitante debe tener necesidades de rehabilitación o reemplazo, y una necesidad de restaurar la propiedad, en el momento de la evaluación de daños del programa. Si un Solicitante ha reconstruido o reemplazado totalmente su vivienda, y actualmente es propietario de la unidad y vive en ella de forma segura, entonces no hay necesidad restante; consulte Reembolso para obtener ayuda adicional. Si una vivienda fue comprada como vivienda permanente y vendida previamente (antes del 31 de diciembre de 2023) el Panel de Excepciones revisará estos casos para determinar su elegibilidad con base en circunstancias atenuantes.

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 de Solicitud: 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/Vivienda 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 Rehabilitación* 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.

Reembolso: Una trayectoria de adjudicación para los solicitantes que hayan realizado reparaciones parciales o totales en su vivienda dañada o hayan reemplazado su vivienda

dañada antes de solicitar ayuda al Programa por lo que podrían ser elegibles para el reembolso de los gastos elegibles incurridos antes de la presentación de la solicitud o hasta el 10 de enero de 2025.

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 (o Monto de la Responsabilidad del Propietario): Se refiere a la asistencia duplicada y a los fondos ajenos al Programa (por ejemplo, los fondos necesarios para las desviaciones del alcance) que el Participante debe aportar al proyecto antes de que los fondos de 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.

Sitio Alternativo: Un sitio distinto al de la Propiedad/Vivienda Dañada, normalmente donde se encuentra o se pretende ubicar la Vivienda de Recuperación.

Solicitante: Un individuo u hogar que presenta una intención de solicitar la asistencia del programa HARP.

Solicitud de Cambio de Política (PCR): Un formulario estandarizado utilizado para describir los cambios de política propuestos, incluidas las modificaciones menores o mayores, que se presentarán al Jefe de Política de DRR y/o al Comité de Control de Cambios de la Política.

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 Rehabilitación: 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:

- $$\text{ECR} / (\text{Estimación de pies cuadrados elegibles} \times \text{multiplicador de reconstrucción}) \times 100$$

Vivienda de Recuperación: La vivienda final donde se recuperará un superviviente. Esta vivienda puede haber sido reemplazada por el Solicitante antes de solicitar ayuda al Programa, o haber sido suministrada por HARP a través de las trayectorias de Reemplazo de MH, Compra de Vivienda o Reconstrucción.

Vivienda Temporal: Modalidades de alojamiento que no son permanentes y que suelen utilizarse para estancias de corta duración. Estas soluciones de vivienda pueden no cumplir los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS). Pueden incluir hoteles/moteles, alquileres a corto plazo, vehículos recreativos (RV), incluidas las casas pequeñas (*tiny homes*), tiendas de campaña/carpas, cobertizos, graneros y edificios anexos, y THU o TTHU de FEMA (consulte las definiciones de Unidad de Vivienda Temporal de FEMA y Unidad de Vivienda Temporal Transportable de FEMA).



Abreviaturas y Acrónimos

13 Abreviaturas y acrónimos

Acrónimo o abreviatura	Significado
ACM	Material que contiene asbesto (Asbestos-Containing Material)
AMI	Ingreso medio del área (Area Median Income)
BFE	Nivel Base de Inundación (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 de Asistencia y Recuperación para Propietarios (Homeowner Assistance Recovery Program)
HCDA	Ley de vivienda y desarrollo comunitario de 1974 (Housing and Community Development Act of 1974)
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)
NGO	Organización no gubernamental (Non-Government Organization)

Acrónimo o abreviatura	Significado
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)
USDA	Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (U.S.

Acrónimo o abreviatura	Significado
	Department of Agriculture)
WRRRA	Cuenta de Recuperación y Resiliencia ante Incendios Forestales (Wildfire Recovery and Resilience Account)