



PROGRAMA DE REPARACIONES PARA ARRENDADORES DE VIVIENDAS (LRRP)

Lineamientos del Programa

1 de setiembre de 2015

CONTENIDO

1.0	Visión del programa.....	3
1.1	Visión general.....	3
1.2	Diseño del programa.....	3
1.2.1	Subsidios del programa.....	3
1.2.2	Criterios básicos de elegibilidad.....	4
1.2.3	Prioridades de financiamiento.....	5
1.2.4	Criterios de selección.....	5
1.2.5	Responsabilidades del arrendador.....	5
1.2.6	Componentes del programa.....	7
1.2.6.1	Reembolso de gastos incurridos antes de la presentación de la solicitud.....	7
1.2.6.2	Administración de la construcción a cargo del arrendador.....	8
1.2.7	Requisitos del subsidio.....	9
1.3	Elegibilidad del proyecto.....	9
1.3.1	Proyectos de ingresos mixtos y fondos del CDBG-DR.....	9
1.3.2	Estatus de titularidad.....	10
1.3.3	Propietarios-ocupantes.....	11
1.3.4	Participación en beneficios.....	11
1.3.5	Participación sin fines de lucro.....	12
1.3.6	Traspaso de solicitud tras deceso del solicitante.....	12
1.3.6.1	Antes de la formalización del acuerdo de subsidio.....	12
1.3.6.2	Después de la formalización del acuerdo de subsidio.....	12
1.3.7	Elegibilidad de la propiedad.....	13
1.3.7.1	Tipos de estructuras.....	14
1.3.7.2	Bancarrota, gravámenes y sentencias.....	14
1.3.8	Viviendas desocupadas y notificación.....	14
2.0	Inspecciones iniciales y revisiones ambientales.....	15
2.1	Descripción general.....	15
2.2	Inspección inicial del sitio (evaluación de daños).....	16
2.3	Rubros elegibles y no elegibles.....	17
2.4	Estudios de efectos ambientales.....	18
3.0	Planificación de actividades previas a la construcción.....	19
3.1	Viabilidad de las reparaciones.....	19
3.2	Desarrollo de planos y especificaciones.....	19
3.3	Fondos complementarios.....	19
3.4	Otros requisitos federales.....	20
3.5	Firma del acuerdo de subsidio y aviso de ejecución.....	20
3.6	Enmiendas.....	20
4.0	Construcción.....	20
4.1	Rehabilitación.....	21
4.2	Reconstrucción.....	21
4.3	Rehabilitación y pintura a base de plomo.....	22

4.4	Eliminación y evaluación de asbesto.....	22
4.5	Inspecciones finales.....	23
4.6	Órdenes de cambio.....	23
4.7	Determinación de daños no sustanciales y de daños sustanciales.....	23
4.8	Definiciones.....	24
4.9	Análisis de garantía de calidad y control de calidad	24
4.10	Conciliación de subsidio.....	24
4.11	Cálculo final preliminar del subsidio y revisión final de conciliación del subsidio.....	24
4.12	Firmas administrativas para la conciliación final del subsidio.....	25
5.0	Alquiler para el arrendatario y cierre del proyecto.....	25
5.1	Tarifas de alquiler de unidades asequibles.....	25
5.2	Selección del arrendatario.....	25
5.3	Plan de Marketing Afirmativo para Vivienda Equitativa (AFHMP).....	26
5.4	Informe sobre raza y etnia del arrendatario.....	26
6.0	Solicitud, aprobación del subsidio al proyecto y proceso de desembolso.....	27
7.0	Cumplimiento y seguimiento.....	28
7.1	Visión general.....	28
7.2	Requisitos de ocupación de la unidad para alquiler.....	28
7.3	Obligaciones del arrendador.....	29
7.4	Cumplimiento de la propiedad.....	29
7.5	Ley de reubicación uniforme (URA) y reubicación temporal.....	29
7.6	Ley Stafford.....	30
7.7	Artículo 414 de la ley Stafford.....	30
7.8	Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.....	30
7.9	Ley Davis-Bacon y conexas (DBRA).....	31
7.10	Ley Copeland (Antisobornos).....	32
7.11	Ley de Horas de Trabajo bajo Contrato y Normas de Seguridad (CWHASSA).....	32
7.12	Incumplimiento (arrendador y contratista general).....	32
8.0	Otros requisitos del programa de administración.....	32
8.1	Apelaciones.....	32
8.2	Prevención del fraude, despilfarro y abuso.....	32
8.3	Conflicto de intereses.....	33
8.4	Archivos, registros e informes.....	33
8.4.1	Citaciones y solicitudes de información.....	34

1.0 Visión del programa

1.1 Visión general

El Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP, por sus siglas en inglés) ha sido creado para restaurar pequeñas propiedades de alquiler que fueron dañadas por el huracán Sandy. Además de aumentar la oferta de vivienda de alquiler económico en áreas dañadas por la tormenta, el LRRP también servirá para ayudar a revitalizar vecindarios dañados al transformar edificios arruinados en propiedades renovadas de arrendamiento, que puedan ser ofrecidos como viviendas de alquiler a precios económicos para familias de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés); se contribuye así a la economía local a través de la compra de bienes y servicios necesarios para que puedan operar sus propiedades.

El LRRP es administrado por el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA, por sus siglas en inglés). Los fondos para el programa son proporcionados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), a través del Programa del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Asistencia para Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés). En el Plan de Acción del CDBG-DR – Huracán Sandy para Nueva Jersey se ha descrito la asignación de US\$70,000,000 de los US\$1,829,520,000 en fondos de subsidio del CDBG-DR para rehabilitación o reconstrucción de propiedades de alquiler dañadas por la tormenta en el Estado de Nueva Jersey. Por lo menos setenta por ciento (70%) de los fondos deben ser usados para reparar propiedades de alquiler dañadas que estén ubicadas en los nueve (9) condados más afectados, a saber, Atlantic, Bergen, Cape May, Essex, Hudson, Middlesex, Monmouth, Ocean y Union.

1.2 Diseño del programa

1.2.1 Subsidios del programa

El LRRP entregará subsidios a nuevos propietarios (posteriores al 29 de octubre de 2012) y a propietarios actuales de viviendas de alquiler con propiedades de una (1) a veinticinco (25) unidades que requieran obras de rehabilitación o de reconstrucción. Los subsidios serán de US\$50,000 dólares o menos por unidad de vivienda de alquiler asequible, o por el 100% del costo estimado de reparación de la propiedad, según lo determinado por el LRRP menos la duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés), calculada según la ley Robert T. Stafford de Manejo de Desastres y Asistencia de Emergencia (Ley Stafford).

La ley Stafford prohíbe a cualquier persona, negocio u otra entidad recibir asistencia financiera de fondos del CDBG-DR que se vincule a parte de la asistencia financiera proporcionada por pérdida, como resultado de un desastre de importancia bajo cualquier otro programa o póliza o cualquier otra fuente a un propietario que participa en el LRRP. Las fuentes de compensación por DOB incluyen las de financiamiento como asistencia por daños estructurales y pérdida por desastre. Los análisis de la DOB se calculan sobre la propiedad misma y no sobre el arrendador como persona individual.

Las siguientes fuentes son deducidas del monto del subsidio:

- Préstamos del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés) y/o la Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos (SBA, por sus siglas en inglés).
- Pagos por seguros del Programa Nacional de Seguro por Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés).
- Seguros privados: Todos los importes por liquidación de seguros privados por pérdida de las estructuras. Los pagos de seguros privados para materiales u otros gastos no son considerados como DOB.

Las siguientes fuentes NO son deducidas del monto de subsidios para la unidad:

- Financiamiento recibido de organismos sin fines de lucro, a menos que se especifique que es para reparar la unidad.
- Ajustes fiscales resultantes de reclamos vinculados a pérdidas en la propiedad de alquiler no se consideran como DOB, y no afectan los subsidios si esos fondos fueron utilizados para reparar la unidad.

Los niveles de subsidio para propiedades ocupadas por sus propietarios incluyen hasta US\$150,000 por subsidio para construcción para la parte ocupada por el propietario si al propietario-ocupante se le aprobaron fondos de RREM, y hasta US\$50,000 para cada unidad participante en el LRRP en dicha propiedad. Las propiedades deben cumplir tanto todos los criterios de elegibilidad como ajustarse a las prioridades de financiación específica para cada programa para recibir fondos de ambos programas.

Con vigencia a partir de junio de 2015, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) ha abierto un período limitado de participación a los asegurados del NFIP para que soliciten reclamos de revisión de seguros de inundación si la compañía de seguros no pagó al destinatario el límite de la póliza de seguro de inundación, y considera que el pago fue insuficiente. Si un solicitante al LRRP posee una póliza del NFIP y recibe otros ingresos por seguro de inundación ya sea por una revisión de reclamo de seguro de la FEMA o un acuerdo legal con la FEMA, el DCA no considerará estos fondos como una duplicación de beneficios. Esto incluye todos los fondos que se reciban por aumento de costos de cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés) como resultado del reclamo de revisión o acuerdo legal, así como por honorarios de abogados, daños estructurales, remoción de escombros, y materiales. La política sólo se aplica a los solicitantes del LRRP que reciben beneficios adicionales como resultado del proceso especial de revisión de reclamo o liquidación. Todos los otros beneficios de terceros, que no forman parte de este reclamo de revisión de seguro o liquidación de la FEMA, se seguirán considerando como duplicación de beneficios.

1.2.2 Criterios básicos de elegibilidad

Los criterios básicos de elegibilidad descritos en el Plan de Acción del CDBG-DR – Huracán Sandy, incluyen los siguientes:

- la propiedad debe tener un total de veinticinco (25) o menos unidades;
- el propietario debe certificar que la propiedad será usada como vivienda de alquiler por un periodo de un año y no como segunda vivienda o propiedad de alquiler de temporada.
- los alquileres no podrán exceder el treinta por ciento (30%) del ingreso mensual familiar del ochenta por ciento (80%) del ingreso medio para el área (AMI, por sus siglas en inglés);
- la/s unidad/es correspondiente/s debe/n ser alquilada/s a familias con LMI -definidas como familias con un ingreso igual o inferior al ochenta por ciento (80%) del AMI- después de la compleción del proyecto al término del período de cumplimiento; y
- la propiedad debe haber sido dañada por el huracán Sandy y requerir rehabilitación o reconstrucción.

1.2.3 Prioridades de financiamiento

Los fondos prioritarios, como se describen en el Plan de Acción del CDBG-DR para efectos del huracán Sandy, serán proporcionados por la reserva de fondos para proyectos que se basen en los criterios siguientes:

- propiedades con siete (7) o menos unidades;
- propiedades con necesidades de eliminación de moho; y
- propiedades con unidades que son o serán destinadas a poblaciones con necesidades especiales.

Las solicitudes de asistencia quedaron a disposición desde el 24 de julio de 2013. Durante un período de noventa (90) días, un mínimo del sesenta por ciento (60%) de los fondos son reservados para arrendadores que solicitan asistencia para propiedades que se ajustan a una de las tres prioridades, antes mencionadas. El cuarenta por ciento (40%) puede ser utilizado en propiedades no prioritarias con daños importantes por el huracán Sandy.

1.2.4 Criterios de selección

Los criterios de selección de una propiedad tal como se describen en el Plan de Acción del CDBG-DR para afrontar los efectos del huracán Sandy, incluyen los siguientes:

1. la estructura dañada o unidad/es será/n reparada/s o reconstruida/s según normas de reocupación permitidas por los códigos estatales y locales; y
2. el setenta por ciento (70%) de los fondos será destinado a los nueve (9) condados más afectados.

1.2.5 Responsabilidades del arrendador

Los arrendadores participantes deben certificar y estar de acuerdo con los siguientes requisitos para recibir financiación del LRRP:

- arrendar la/s unidad/es será/n a una familia con LMI dentro de sesenta (60) días después de la finalización satisfactoria de la inspección al cierre de la construcción;
- entregar al LRRP de la información sobre el ingreso del arrendatario para revisión y aprobación antes de formalizar el contrato de arrendamiento con un nuevo inquilino. El arrendador debe utilizar el modelo de contrato de arrendamiento del LRRP o uno vigente más el anexo sobre arrendamientos del LRRP. El contrato de arrendamiento vigente debe ser presentado al LRRP para su aprobación antes de su firma;
- monto del alquiler no puede exceder el treinta por ciento (30%) del ingreso mensual de una familia con ingresos del ochenta por ciento (80%) del AMI;
- monto del alquiler mensual y del costo estimado promedio mensual de servicios públicos básicos, no pueden exceder el monto máximo del (a) alquiler anterior del arrendatario y los costos mensuales promedio actuales por servicios públicos básicos, o del (b) treinta por ciento (30%) del ingreso bruto familiar del arrendatario durante la fecha de la tormenta (DOS, por sus siglas en inglés);
- cumplir los requerimientos de la Ley Davis-Bacon y leyes conexas (DBRA, por sus siglas en inglés) en el caso de propiedades con ocho (8) o más unidades;
- estar registrado en la Oficina de Inspección de Vivienda de Nueva Jersey si son propietarios de viviendas con tres (3) o más unidades;
- cumplir con la "garantía implícita de habitabilidad" de Nueva Jersey;
- acatamiento de leyes federales y estatales sobre vivienda justa y requisitos de no discriminación descritos en la Ley sobre Vivienda Justa, en el caso de propiedades con cuatro (4) o menos unidades;
- desarrollo de un Plan de Marketing Afirmativo para Vivienda Equitativa (AFHMP, por sus siglas en inglés) para promover de manera afirmativa la equidad de vivienda y cumplir con la Ley de Vivienda Justa, en el caso de propiedades con cinco (5) o más unidades;
- cumplir la "Regla de viviendas sin plomo" (LSHR, por sus siglas en inglés) del HUD;
- cumplir los requisitos de la URA sobre notificaciones a arrendatarios -incluyendo nuevos y existentes que residan en unidades adyacentes o cercanas no dañadas y no elegibles, que puedan verse afectadas por la construcción del proyecto- alojamiento temporal y asistencia para reubicación -incluyendo mudanza, almacenamiento y seguridad de todos los bienes y pertenencias personales del arrendatario- según lo determinado por el DCA;
- facilitar acceso razonable y oportuno a la propiedad de los inspectores y contratistas de prestación de servicios de rehabilitación o reconstrucción;
- durante la rehabilitación o reconstrucción, no se debe interferir en las áreas de reparación y se debe hacer un esfuerzo razonable para permanecer lejos de la zona de construcción con el fin de aumentar la seguridad;
- comprometerse a pagar de modo responsable todas las órdenes de cambio superiores al monto de subsidio del LRRP si surgen condiciones imprevistas durante la construcción; y
- eliminar de la propiedad todos los escombros, vehículos abandonados y edificios que sean una amenaza a la salud -según lo determinado por la jurisdicción local o persona calificada para emitir tal opinión- antes del comienzo de la construcción. También se deben remover los bienes personales desvencijados.

1.2.6 Componentes del programa

Los siguientes servicios de LRRP serán considerados para arrendadores elegibles con base en el estatus de las reparaciones a la fecha de la presentación de la solicitud y la capacidad del arrendador para desarrollar y completar el trabajo de construcción.

1.2.6.1 Reembolso de gastos incurridos antes de la presentación de la solicitud

El trabajo requerido para superar los daños causados por el huracán Sandy y que haya sido completado antes de la fecha de presentación de la solicitud, puede ser elegible para reembolso. En tanto que el área de Operaciones del DCA no recopilará documentación sobre el costo de las reparaciones que fueron completadas después de la fecha del huracán y antes de la fecha de presentación de la solicitud, el solicitante debe conservar todos los recibos y las facturas por un período de cinco (5) años posteriores a la firma del acuerdo de subsidio. El gerente de construcción del LRRP inspeccionará la/s unidad/es y calculará los costos del trabajo existente que hayan sido incurridos de manera razonable y necesaria, según la guía del HUD. En la firma del acuerdo de subsidio, el área de Operaciones del DCA recopilará una certificación sobre costos, firmada por el solicitante. El LRRP hará seguimiento sobre reembolsos como se señala en el aviso CPD-13-038 del HUD, emitido el 30 de julio de 2013.

Los factores de elegibilidad incluyen los siguientes criterios:

- Las reparaciones deben haber sido realizadas antes de la fecha de presentación de la solicitud de asistencia y deben ser inspeccionadas por el gerente de construcción del LRRP para establecer tanto la elegibilidad como el monto total del reembolso.
- La propiedad debe recibir la autorización ambiental del Departamento de Protección Ambiental (DEP, por sus siglas en inglés) de los gastos elegibles de reembolso.
- Las reparaciones elegibles y costos asociados deben ser verificados *in situ* por el gerente de construcción del LRRP para que el arrendador pueda recibir el reembolso.
- En el caso del costo de reparaciones realizadas por el arrendador, se puede reembolsar los gastos por materiales, pero no por el propio trabajo o aporte de mano de obra.
- El pago por reembolso no podrá exceder el ochenta por ciento (80%) del subsidio total con un veinte por ciento (20%) desembolsado como pago final después de la inspección al cierre del proyecto de construcción.

Si el monto de la solicitud de reembolso excede los US\$50,000 y todas las reparaciones aún no están concluidas, el arrendador debe completar las reparaciones a sus expensas. El arrendador confirma la garantía de los fondos solicitados a la firma del acuerdo de subsidio y debe proporcionar, previa solicitud, la documentación que confirme su capacidad de obtener suficientes fondos personales para completar el proyecto.

1.2.6.2 Administración de la construcción a cargo del arrendador

El costo del trabajo requerido como consecuencia de los daños causados por el huracán Sandy, y que no hayan sido completados antes de la fecha de presentación de la solicitud, puede ser elegible para reembolso. Los arrendadores pueden optar por completar el alcance del trabajo en la unidad según normas de ocupación elegible mediante la participación de un contratista general de su elección. El gerente de construcción del LRRP inspeccionará la unidad y calculará los costos del trabajo restante que sea razonable y necesario, según la guía del HUD. El gerente de construcción del LRRP comprobará que el contratista general contratado cumple con las calificaciones mínimas:

- Rehabilitación y reconstrucción: Licencia como contratista de mejoras del hogar (Departamento de Leyes y Seguridad Pública; División de Asuntos del Consumidor).
- Reconstrucción (para casas unifamiliares solamente): El contratista debe proporcionar una garantía sobre la vivienda al propietario, según lo requerido por el Programa de Garantías para Vivienda Nueva del DCA en Nueva Jersey.
- Contratista debe demostrar que no existe ninguna sanción de inhabilitación para cualquier individuo, organización y/o subcontratista, y que no está excluido de realizar negocios con ninguna agencia federal.

Monto de retención

- Tras la firma del acuerdo de subsidio, el arrendador puede llenar y firmar el Formulario de Pago de Reembolso por Gastos para pedir al LRRP fondos del subsidio para reembolso de costos elegibles, hechos antes de la fecha de presentación de la solicitud. Este pago de reembolso no puede exceder el ochenta por ciento (80%) del subsidio total.
- El arrendador también puede solicitar un avance sobre el costo de construcción al firmar el Formulario de Validación del Contratista y Anticipo para Construcción, y solicitar hasta cincuenta por ciento (50%) del monto del subsidio para construcción, que combinado con el reembolso del subsidio (si procede), no excederá el ochenta por ciento (80%) del subsidio total.
- A la compleción satisfactoria de la inspección al cierre del proyecto de construcción por el gerente de construcción del LRRP, el arrendador recibirá cualquier otro fondo restante de la retención.

Pólizas de seguros

El gerente de construcción del LRRP proporcionará información al arrendador -incluyendo el Anexo del Contratista- sobre los requisitos federales aplicables y las normas, a saber, requisitos recomendados sobre responsabilidad civil general, riesgo del constructor, peligros y pólizas de accidentes.

Voluntad de adherencia a requisitos federales

- Los contratistas estarán obligados a aceptar los términos y las condiciones del acuerdo de subsidio y los Lineamientos del Programa y Manual del Programa del LRRP; y
- los contratistas que trabajan en propiedades de ocho (8) o más unidades, deben aceptar, comprender y realizar el trabajo según los requisitos establecidos en el DBRA

Otra información y criterios considerados necesarios pueden ser solicitados y revisados por el DCA o sus agentes como parte de la participación del contratista en el LRRP. Los contratistas generales están sujetos a revisión por el DCA, que se reserva el derecho de rechazar a cualquier contratista que no cumpla con los requisitos mínimos, incluyendo a los contratistas que no se ajusten a los términos de compromiso y competencia de índole técnica, o que indiquen incapacidad para comprender el riesgo y la complejidad del contrato potencial.

1.2.7 Requisitos del subsidio

Los arrendadores tienen la obligación de alquilar la vivienda a arrendatarios elegibles por ingreso al término de las obras de rehabilitación o reconstrucción de la/s unidad/es, cuya elegibilidad está determinada por los ingresos familiares de LMI, es decir que sean iguales o inferiores al ochenta por ciento (80%) del AMI. Los alquileres se calcularán según cánones de alquiler que no excedan el treinta por ciento (30%) del ochenta por ciento (80%) del AMI para cada condado, y ajustados anualmente por el HUD. Los arrendatarios elegibles por ingresos deben ocupar la/s unidad/es durante el período de cumplimiento: un [1] año para arrendadores con y sin fines de lucro). La adjudicación del subsidio no se considera cerrada hasta que el arrendador no complete el requisito de ocupación.

1.3 Elegibilidad del proyecto

1.3.1 Proyectos de ingresos mixtos y fondos del CDBG-DR

El LRRP está diseñado para dar cabida a propiedades en donde todas las unidades son para ayudar a familias con ingresos iguales o inferiores al ochenta por ciento (80%) del AMI, así como a propiedades para combinación de familias con ingresos mixtos. Con el fin de asignar los fondos del CDBG-DR a un proyecto de vivienda de alquiler multifamiliar de ingresos mixtos, las características del proyecto deben cumplir un objetivo nacional, así como debe ser cuidadosamente considerada la forma en que se atribuyen los costos comunes del área según el porcentaje de personas con ingresos iguales o menores a la definición de LMI en el LRRP.

El LRRP evaluará las solicitudes y atribuirá los costos comunes del área -calculados por el gerente de construcción del LRRP- como costos elegibles del proyecto aplicables a las unidades correspondientes, si se cumplen los criterios siguientes:

- en una estructura asistida de dos (2) unidades (dúplex), al menos una (1) unidad debe estar ocupada por una familia de LMI; y
- en una estructura con más de dos (2) unidades, al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del número de unidades (elegibles y no elegibles) debe estar ocupado por familias de LMI.

En el caso de estructuras de ingresos mixtos con dos o más unidades que deben ser ocupadas por familias de LMI cuando se corresponden con menos del cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades totales, el cálculo de la asignación de los fondos del CDBG-DR y la manera en que se atribuyan los costos de espacios comunes al proyecto, serán proporcionales al número de unidades del proyecto que asistan a familias de LMI. En ese sentido si una (1) unidad situada en una propiedad de cinco (5) unidades -o veinte por ciento (20%) del total de unidades- va a recibir ayuda del LRRP, un máximo del veinte por ciento (20%) de los gastos comunes del área puede ser atribuible a la unidad que recibe asistencia del LRRP. Si el cuarenta por ciento (40%) de las unidades de una propiedad va a ser ocupado por familias de LMI, entonces un máximo del cuarenta por ciento (40%) de los costos comunes del área puede recibir financiamiento del CDBG-DR. Un gasto proporcional a los espacios comunes, es permitido solamente si las unidades son generalmente comparables en tamaño y acabados.

Las pautas para los ingresos adoptadas por el DCA para el LRRP están a disposición del público en renewjerseystronger.org y fijadas para el ochenta por ciento (80%) del AMI de los respectivos condados. Los límites de ingresos para los nueve (9) condados más afectados, han sido ajustados para incluir límites "sin tope" en la medida permitida por el HUD.

1.3.2 Estatus de titularidad

El propietario debe haber sido ya sea el titular de la propiedad previamente a la tormenta, definido aquí como propietario del título al 29 de octubre de 2012, o ya sea un nuevo propietario que demuestre dominio válido sobre el inmueble, según lo determinado por el área de Operaciones del DCA. La documentación requerida para dominio válido del inmueble define el derecho a adquirir o arrendar el cien por ciento (100%) del título de dominio absoluto de la propiedad expuesta, e incluye uno de los siguientes documentos (todos con fecha anterior a la presentación de la solicitud):

- contrato de compraventa por escrito de una propiedad elegible, y formalizado entre el propietario actual o todos los propietarios con el solicitante, el que autoriza el cierre antes o al momento de la firma de adjudicación del subsidio;
- opción de compra por escrito de una propiedad elegible formalizada por el/los propietario/s actual/es con el solicitante, que puede ser ejecutada antes o al momento de la firma de adjudicación del subsidio;
- contrato de compraventa por escrito o contrato de arrendamiento de una propiedad elegible, ejecutado por el propietario actual o actuales con el solicitante como evidencia de derecho inmediato de ocupación y mejoramiento de la propiedad y futuro derecho de adquirir el cien por ciento (100%) del título de dominio absoluto;
- contrato de arrendamiento a largo plazo por escrito con plazo suficiente para la participación en el LRRP desde la fecha de la firma de adjudicación del subsidio para una propiedad elegible, que esté formalizado por el/los propietario/s actual/es con el solicitante; y
- cualquier otro contrato por escrito aprobado por el DCA para la venta del derecho de una propiedad elegible, que esté ejecutado por el/los propietario/s actual/es con el solicitante que

acredita el derecho a adquirir el derecho antes o a la firma del acuerdo de adjudicación del subsidio.

Además de lo anterior, el solicitante debe proporcionar una copia del acuerdo escrito firmado por todas las partes, con todas las páginas y los anexos con la descripción válida y legal de la propiedad (incluyendo condado y ciudad); que identifique el número de parcela fiscal de la propiedad, la fecha de cierre de la venta o compra (si procede), y los precios y el monto del alquiler (si procede). Si el actual propietario es una entidad, el solicitante también debe proporcionar documentación suficiente, por ejemplo, una carta de autorización firmada por todos los miembros de la entidad, que evidencie la buena reputación y autorización de la entidad para vender o arrendar la propiedad, según lo requerido por el LRRP. El control del sitio debe mantenerse a lo largo de la tramitación de la solicitud; y la transferencia de la propiedad debe finalizarse antes de la firma del acuerdo de subsidio.

1.3.3 Propietarios-ocupantes

Los propietarios-ocupantes pueden solicitar asistencia para propiedades de alquiler dañadas con dos (2) a cuatro (4) unidades ubicadas en los nueve (9) condados más afectados. No se requiere la participación en el programa de RREM de la unidad ocupada por el propietario para recibir financiación del LRRP. Si la unidad ocupada por el propietario necesita reparación, el propietario-ocupante puede proporcionar financiación con recursos privados (o fondos del programa de RREM) y utilizar los fondos del LRRP para la reparación de la/s unidad/es de alquiler dañada/s.

Para ser elegible a los fondos del LRRP para la/a unidad/es de alquiler y, también, recibir fondos de subsidio como propietario-ocupante permisible bajo el programa de RREM, el arrendador o grupo de propietarios deben cumplir los siguientes criterios:

- al menos, un (1) arrendador debe haber sido propietario y haber ocupado una (1) unidad de una propiedad como residencia principal antes del 29 de octubre de 2012, o posteriormente;
- la propiedad debe tener entre dos (2) a cuatro (4) unidades que cumplen todos los requisitos legales para la ocupación del propietario y arrendatario;
- por lo menos un (1) arrendador debe volver a ocupar la propiedad en cuestión;
- los niveles de subsidios de RREM para propiedades ocupadas por sus mismos propietarios, incluyen hasta US\$150,000 en compensación para la parte ocupada por el propietario, y el LRRP proporcionará hasta US\$50,000 para cada unidad de alquiler aplicable en la propiedad; y
- las propiedades tendrán que ser revisadas caso por caso para determinar la asignación de los gastos y la rehabilitación o reconstrucción de toda la estructura.

1.3.4 Participación en beneficios

Los arrendadores con fines de lucro deben estar de acuerdo en formalizar un contrato de arrendamiento de la unidad por un (1) año a hogares con LMI a niveles de alquiler asequible, con base en montos que no excedan el treinta por ciento (30%) del ochenta por ciento (80%) del AMI, calculados

para cada condado y ajustados anualmente. Si en el transcurso de un (1) año la unidad queda desocupada, el propietario todavía está sujeto a los requisitos del LRRP y debe identificar y seleccionar un nuevo inquilino elegible para cumplir con cualquier tiempo restante del período de cumplimiento. Los ingresos recaudados por los arrendadores participantes con fines de lucro, no se considerarán como parte del Programa de Ingresos del CDBG.

1.3.5 Participación sin fines de lucro

Los arrendadores sin fines de lucro deben estar de acuerdo en formalizar un contrato de arrendamiento de la unidad por un (1) año a hogares con LMI en niveles asequibles con base en montos de alquiler que no excedan el treinta por ciento (30%) del ochenta por ciento (80%) del AMI, calculados para cada condado y ajustado anualmente. Si en el transcurso de un (1) año la unidad queda vacante, el propietario todavía está sujeto a los requisitos del LRRP, y debe identificar y seleccionar un nuevo inquilino elegible para cumplir con cualquier tiempo restante del período de cumplimiento.

Las agencias sin fines de lucro que califican como organizaciones bajo la Sección 501(c)(3) podrán participar en el LRRP como arrendadores elegibles. Deben proporcionar verificación de su estatus de "sin fines de lucro" y la más reciente auditoría terminada, requerida por la Circular A-133 "Auditorías de las instituciones de los estados, los gobiernos locales e instituciones sin fines de lucro" de la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB, por sus siglas en inglés). El ingreso recaudado por las organizaciones sin fines de lucro participantes no se considerará como parte del Programa de Ingresos del CDBG.

1.3.6 Traspaso de solicitud tras el deceso del solicitante

1.3.6.1 Antes de la formalización del acuerdo de subsidio

En caso del deceso de un arrendador antes de que haya formalizado su acuerdo de subsidio, el LRRP transferirá la solicitud al heredero o a los herederos, según proceda y previa solicitud, si éste o éstos aceptan cumplir de manera permanente los requisitos básicos de elegibilidad del LRRP. El heredero o los herederos que asumen la propiedad de una unidad que tiene asistencia del LRRP, deben entregar la documentación del traspaso legal de propiedad, sujeta a la revisión por el DCA, y puede incluir, pero sin límites, lo siguiente:

- copia oficial de la partida de defunción;
- cartas testamentarias o equivalente; y
- última voluntad y testamento del solicitante difunto o, si no hubo testamento, declaración notariada del administrador que nombre a todos los herederos conocidos.

1.3.6.2 Después de la formalización del acuerdo de subsidio

En caso de que un propietario fallezca tras la ejecución del convenio de subsidio, el LRRP extenderá los beneficios del subsidio al heredero o a los herederos, según proceda, quienes formalizarán un nuevo

acuerdo de subsidio con el LRRP. El importe del subsidio se basará en el cálculo más reciente hecho para el subsidio del solicitante difunto, incluyendo las modificaciones aprobadas con anterioridad a su deceso. El heredero o los herederos que asuman la propiedad de una unidad que tiene asistencia del LRRP, deben presentar la documentación de la transferencia legal de propiedad, sujeta a la revisión del DCA y puede incluir, pero sin límite, lo siguiente:

- copia oficial de la partida de defunción;
- cartas testamentarias o equivalentes; y
- última voluntad y testamento del solicitante difunto o, si no hubo testamento, declaración notariada del administrador que nombra a todos los herederos conocidos.

1.3.7 Elegibilidad de la propiedad

La elegibilidad de propiedad se define en la sección siguiente:

- La propiedad debe haber tenido daños por el huracán Sandy y, por lo tanto, requerir rehabilitación o reconstrucción.
- La propiedad debe tener entre una (1) y veinticinco (25) unidades de vivienda alquiler desde antes del 29 de octubre de 2012. Se define una unidad de vivienda aquella que tiene instalaciones que permitan la vida independiente en forma completa de (1) una o más personas, incluyendo disposiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar, y de salubridad.
- La propiedad elegible de uso mixto tanto administrativo y comercial (comestibles, tiendas de esquina, etc.) como residencial (viviendas principales, unidades de alquiler, etc.), antes de la tormenta, es elegible para asistencia solamente para sus componentes residenciales. Estas propiedades de alquiler recibirán un subsidio sólo para cada unidad de vivienda de alquiler asequible. Al determinar si una propiedad comercial posee el número máximo permitido de veinticinco (25) unidades para ser elegible para el LRRP, no se considerará la unidad de uso comercial en el conteo máximo de una (1) a veinticinco (25) unidades.
- Las unidades utilizadas para albergar a miembros de la familia siempre que el arrendatario sea considerado como ocupante con LMI de "bona fide", y que el alquiler haya sido fijado con base en lo establecido para los arrendatarios locales con LMI.
- Los arrendadores que soliciten asistencia al LRRP, pero con unidad/es ocupada/s por inquilinos y donde se estén realizando reparaciones –aún no terminadas- no serán elegibles para recibir fondos para la/s unidad/es correspondiente/s.
- Las unidades de vivienda unihabitacional (SRO, por sus siglas en inglés) *no son elegibles*. Las SRO son propiedades residenciales con múltiples unidades de vivienda unihabitacionales, donde cada una es ocupada por una sola persona pero que cuenta con cocina y/o baño compartidos.
- Estructuras o espacios de uso comercial antes de las tormentas que se convertirán en espacios de alquiler residenciales, *no son elegibles*.

1.3.7.1 Tipos de estructuras

En la sección siguiente se definen los tipos de unidades de vivienda elegibles y no elegibles que pudieron haber estado ubicadas en la propiedad antes del huracán Sandy, o que serán incluidas en las acciones de rehabilitación o reconstrucción.

- Vivienda modular (también llamada vivienda industrializada) es un tipo de estructura elegible. Las viviendas modulares son estructuras residenciales diseñadas para ocupación residencial permanente cuando el módulo o componente modular es transportado a un lugar permanente y erigido o instalado sobre un sistema permanente de cimentación, e incluye plomería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos.
- Viviendas en serie (townhomes) y condominios que tengan sistemas compartidos (es decir, techos, sistemas de drenaje, etc.), son tipos de estructuras elegibles. Es posible que se requiera que el/los arrendador/es y asociaciones de condominios confirmen la ausencia de cláusulas restrictivas que pudiesen detener las obras de reparación, reconstrucción y/o afectar las tasas de alquiler asequible en el sitio de la propiedad.
- Viviendas prefabricadas, unidades móviles remotas y casas flotantes NO son estructuras elegibles. La construcción de una vivienda prefabricada (también conocida como unidad móvil) sigue las Normas de Construcción y Seguridad para Viviendas Prefabricadas (código del HUD). Una vivienda prefabricada es una estructura que es transportable en una (1) o más secciones. Al ser transportada, el cuerpo de la vivienda mide ocho (8) pies o más de ancho y cuarenta (40) pies o más de largo. Posee por lo menos 320 pies cuadrados, sobre un chasis permanente, y está diseñada para ser utilizada como vivienda con o sin base permanente cuando se conecta a los servicios básicos requeridos, e incluye fontanería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos.

1.3.7.2 Bancarrota, gravámenes y sentencias

- Bancarrota: Toda propiedad que esté incluida en un proceso abierto de bancarrota, no recibirá ayuda del LRRP y no será tramitada más por el área de Operaciones del DCA tras la identificación de la bancarrota. En caso de que no se resuelva la condición de bancarrota dentro de seis (6) meses tras la identificación de esa situación por el área de Operaciones del DCA, el LRRP procederá al retiro administrativo de la solicitud.
- Gravámenes y sentencias: Los gravámenes pendientes (sean fiscales, estatales o impuestos sobre la propiedad, litispendencia, gravámenes por evaluación municipal o gravámenes por evaluación de subdivisión), y las sentencias que podrían derivar en ejecución hipotecaria y pérdida de la propiedad antes de que finalice la construcción, deben ser resueltos y anulados del registro para recibir asistencia del LRRP.

1.3.8 Viviendas desocupadas y notificación

En caso de que la unidad para la cual se solicita la asistencia del LRRP, esté vacante u ocupada por un arrendatario con LMI calificado, las obras de rehabilitación o reconstrucción estarán terminadas antes de la fecha de presentación de la solicitud o al momento en que se presenta la misma, y el arrendador proporciona evidencia de un certificado de ocupación de la unidad correspondiente.

Los arrendatarios que presenten una solicitud de asistencia al LRRP porque tienen daños en sus unidades de vivienda (definidas como trabajos no terminados en la fecha de presentación de la solicitud), pero que están ocupadas por un arrendatario, no serán elegibles para financiación.

- El arrendador notificará inmediatamente al LRRP durante el trámite de la solicitud acerca del estatus de ocupación de todas las unidades en la propiedad, independientemente de que si los fondos solicitados al LRRP son para reparar esa unidad.
- Se requiere que se notifique a todos los arrendatarios acerca de la solicitud presentada al LRRP, incluyendo a quienes ocupen unidades que no sean parte de la misma.
- Se requiere que el arrendador cumpla con todas las políticas federales y estatales y los procedimientos, incluyendo los de la URA. Cabe señalar que en el caso de las unidades recientemente desocupadas, las disposiciones de la URA pueden ser pertinentes. Se puede solicitar a los arrendadores que proporcionen registros de arrendatarios, avisos sobre arrendamiento y desalojo -según sea necesario- para verificar si la unidad estaba desocupada en el momento del huracán o fue desocupada después de la misma para determinar los requerimientos de la URA.
- Se requiere notificar a los arrendatarios que eran ocupantes en la fecha de la tormenta (DOS), el 29 de octubre de 2012, de una/s unidad/es aplicable/s como parte del cumplimiento de la Sección 414 de la ley Stafford.
- Puede ser necesaria la reubicación en algunos casos cuando las obras de rehabilitación sean menores o por elevación de la propiedad por recomendación del gerente de construcción del LRRP. Los costos de traslado según las disposiciones de la URA, son pagados por el arrendador. Después de presentar una solicitud al LRRP, el arrendador no puede alquilar una unidad que haya sido identificada en la solicitud como desocupada, hasta que se termine la construcción y que el LRRP verifique el ingreso de potenciales arrendatarios.

2.0 Inspecciones iniciales y revisiones ambientales

2.1 Descripción general

El LRRP cumplirá los requisitos federales, estatales y locales correspondientes, incluyendo, pero sin límite, los siguientes:

- "Regla de viviendas sin plomo" del HUD.
- Ley Nacional de Políticas Medioambientales (NEPA, por sus siglas en inglés).
- Estándares de calidad de vivienda (HQS, por sus siglas en inglés).
- Código Uniforme de Construcción (UCC, por sus siglas en inglés).

- Código Internacional Residencial (IRC, por sus siglas en inglés).
- Código Internacional de Construcción (IBC).
- Código Internacional de Energía.
- Programa *Energy Star* de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés). Sólo en casos de reconstrucción en que no se hizo ningún trabajo antes de la fecha de presentación de la solicitud.
- Lista de Verificación sobre Readaptación de Construcciones Ecológicas de la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitarios (CPD, por sus siglas en inglés) del HUD. Sólo en casos de reconstrucción en que no se hizo ningún trabajo antes de la fecha de presentación de la solicitud.
- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.
- Ley sobre Barreras Arquitectónicas.
- Título 24, Parte 570 del CFR y circulares de la OMB sobre Principios de Requisitos de Costos Necesarios y Razonables.

2.2 Inspección inicial del sitio (evaluación de daños)

El principal propósito de la inspección inicial del sitio (ISI, por sus siglas en inglés) es observar y registrar la presencia de daños (internos y externos) causados por el huracán Sandy; confirmar las condiciones existentes del sitio; y recopilar datos sobre el sitio del proyecto para ser utilizados en la decisión sobre elegibilidad de la propiedad y elegibilidad para reembolsos. Los datos serán recogidos por el gerente de construcción del LRRP, en calidad de asesor de daños calificado, y serán utilizados para recomendar si el proyecto propuesto debe seguir una ruta de rehabilitación o reconstrucción. La ISI se llevará a cabo después de que el área de Operaciones del DCA haya revisado la solicitud y determinado la elegibilidad de la propiedad. El arrendador tiene que estar presente durante estas visitas. El gerente de construcción de LRRP tomará en cuenta cualquier obvia preocupación medioambiental en el sitio o en los alrededores que pueda afectar la evaluación.

El gerente de construcción del LRRP preparará el costo estimado de reparación (ECR, por sus siglas en inglés) para proporcionar una estimación de los costos básicos necesarios para reparar o reemplazar la unidad de vivienda, e incorporar los costos necesarios que aseguren que la propiedad cumpla con los actuales códigos y estándares de ocupación, incluyendo los HQS y otros requisitos determinados por el DCA. Asimismo, el gerente de construcción del LRRP determinará, a través del ISI, el trabajo en el lugar (WIP, por sus siglas en inglés), que establece y calcula un valor razonable para el trabajo actual ya terminado y observado en el lugar. El WIP y REC no proporcionan una evaluación sobre el reemplazo exacto de la propiedad original dañada. A diferencia de las estimaciones de seguros que pueden basarse en costos de reemplazo, la evaluación del WIP y del REC se asienta en estándares estatales de habitabilidad básica desarrollada por el LRRP y sobre costos desarrollados por la industria de la construcción de Nueva Jersey para esos componentes. El método utilizado para preparar el WIP y el REC tomará en cuenta el alcance de los componentes que puedan ser incluidos, medidos u observados. No se realizarán pruebas destructivas. El arrendador firmará una certificación de que los fondos fueron gastados para reparaciones elegibles en unidades que reciben asistencia del LRRP en su propiedad, y

conservará todos los recibos y las facturas por reparaciones por un período de cinco (5) años posteriores a la adjudicación del subsidio. Ello se utilizará en la DOB cuando se establezca el monto de subsidio para el que es elegible el arrendador.

Todas las mejoras de la propiedad deben ser compatibles con las necesidades insatisfechas de vivienda como resultado del huracán Sandy. Los daños que no estén vinculados a la tormenta sólo pueden ser tomados en cuenta en estructuras dañadas por ese evento. El LRRP seguirá las pautas relacionadas con reembolsos, como se señaló en el Aviso CPD-13-038 del HUD, emitido el 30 de julio de 2013, vinculado a la necesidad de análisis sobre plomo y asbestos. Si no se recibió un reembolso al cien por ciento (100%) de la cuantía del subsidio, se debe hacer la inspección por peligros de pintura a base de plomo (LBP, por sus siglas en inglés) si las estructuras fueron construidas antes de 1978. Hay que evaluar todas las estructuras sobre presencia de asbestos.

2.3 Rubros elegibles y no elegibles

Sólo se incluirán en el REC los rubros considerados elegibles para reembolso de los fondos del CDBG-DR. Los rubros para reparación debido a daños por la tormenta, serán reparados según las normas correspondientes. El resto de la unidad será inspeccionado para garantizar el cumplimiento con los HQS.

En propiedades de uso mixto (residencial y comercial), el ECR se basa en los costos de reparación del espacio para vivienda con el fin de cumplir con los requisitos de ocupación residencial, los de licencia local para alquileres y los códigos estatales - como sea necesario- sin tener en cuenta el costo de reparar las unidades de uso comercial u otra/s unidad/es residencial/es sin daños.

Los costos de reparación en zonas comunes (incluyendo en las propiedades de uso mixto) para satisfacer estándares de ocupación, son elegibles. El arrendador es responsable de garantizar su cumplimiento y de pagar los gastos de reubicación incurridos durante el proyecto según los requisitos de la URA.

El ECR puede incluir los siguientes rubros o costos que puedan ser incurridos por un arrendador participante:

- obras en el sitio (líneas de servicios públicos, restauración paisajística, entre otros),
- demolición,
- costos por rehabilitación o reconstrucción,
- costos de elevación,
- eliminación de plomo y asbestos.

El LRRP no permite el uso de los fondos del CDBG-DR para los siguientes rubros, pero el arrendador puede utilizar fondos personales:

- reparación o sustitución de estructuras construidas, tales como cobertizos, garajes, piscinas, terrazas, muelles, mamparos o rampas para botes. (Se pueden incluir los garajes en proyectos en los que se apliquen los códigos locales);
- reemplazo de atributos especiales, adornos y elementos de diseño que superan los requisitos de habitabilidad básica y características de viviendas de nivel estándar, tales como paneles solares, tragaluces, revestimientos y paneles de madera, jacuzzis, canaletas de cobre y tejados (estos rubros pueden ser reparados si presentan un peligro para la salud o seguridad, o si pueden ser sustituidos con materiales de la calidad del LRRP);
- reparación o reemplazo de cercas o sistemas de seguridad; y
- reemplazo de aparatos de aire acondicionado de ventana.

2.4 Estudios de efectos ambientales

El DEP ha efectuado el Estudio Ambiental Amplio (Nivel I) a nivel programático para los nueve (9) condados más afectados. Puede ser necesario efectuar evaluaciones ambientales adicionales para proyectos ubicados fuera de esos nueve (9) condados. La preparación completa de los estudios de Nivel I incluye la coordinación con diversas agencias federales, estatales y locales. Además, todos los sitios de proyectos deben recibir la autorización ambiental. Los estudios específicos al sitio (Nivel II) serán llevados a cabo por inspectores del DEP, e incluirán la revisión de temas de estudios ambientales definidos por el HUD.

El estudio ambiental es una revisión aparte y distinta de cualesquiera otras inspecciones. Otros estudios ambientales previamente realizados (o proporcionados por el arrendador) no cumplen con los requisitos del LRRP. Si una propiedad no recibe la autorización ambiental, no pueden utilizarse fondos del CDBG-DR para el reembolso de reparaciones hechas por el propietario o para cualquier actividad de construcción.

Hay cuatro pasos para el proceso de revisión ambiental:

Paso 1 – Estudio inicial: Un asesor ambiental revisará los datos de la propiedad en cuestión, incluyendo la fecha de construcción, los datos sobre tarjeta fiscal, las fotografías del sitio, los datos relevantes del medio ambiente de organismos de coordinación e información del Sistema de Información Geográfica (SIG). Si la propiedad cumple con los criterios prescritos y no existen problemas ambientales identificables, concluirá el estudio ambiental. Sin embargo, si se identifica algún problema ambiental potencial, se hará una mayor investigación.

Paso 2 – Análisis de problemas: Si en el estudio inicial se revela un potencial problema medioambiental, será necesario efectuar mayores análisis, los que pueden requerir visitas de seguimiento o investigación adicional. Un inspector del DEP programará visitas de seguimiento necesarias para llevar a cabo los análisis respectivos. Los propietarios serán notificados si estuviesen obligados a estar presentes para estas visitas de seguimiento.

Paso 3 – Mitigación del problema: Cualquier problema que no pueda ser resuelto a través del Análisis de Problemas tendrá que ser mitigado antes o durante la construcción. El LRRP puede pagar por la mitigación de los problemas identificados durante el estudio ambiental, si son elegibles. También, los arrendadores recibirán todas las notificaciones requeridas por el Gobierno federal.

Paso 4 – Seguimiento y autorización de la mitigación: Según la necesidad de mitigación en una propiedad individual, son posibles varias tareas: aprobación del plan de mitigación, seguimiento de las tareas de mitigación, inspecciones del progreso de mitigación, y autorización de la mitigación.

3.0 Planificación de actividades previas a la construcción

3.1 Viabilidad de las reparaciones

La elaboración del ECR conllevará la determinación de elegibilidad de las reparaciones:

- **Rehabilitación:** El ECR identificará las cantidades y el alcance de las obras requeridas para reparar o reemplazar los rubros dañados por la tormenta y lograr la conformidad del resto de la estructura.
- **Reconstrucción:** Si las estructuras de las propiedades destruidas son inseguras para entrar, o sus condiciones no permiten que la estructura pueda ser rehabilitada según los estándares del LRRP. Los proyectos de reconstrucción están sujetos a la revisión final y aprobación del DCA.

La determinación de viabilidad se presentará al arrendador para su revisión, quien puede solicitar cambios a la misma antes de la firma del acuerdo de subsidio y en sujeción a la aprobación del DCA.

3.2 Desarrollo de planos y especificaciones

Al finalizar la construcción, todos los proyectos de rehabilitación del LRRP deben cumplir con las leyes federales, estatales y con los códigos de construcción locales, requisitos y estatutos. Las normas de reconstrucción a las que se ajusta el LRRP, son: el Código Uniforme de Construcción de Nueva Jersey, el Código Uniforme de Construcción de 2009, las de *Energy Star* (si en una reconstrucción no se realizó ningún trabajo antes de la fecha de presentación de la solicitud), y la Lista de Verificación sobre Readaptación de Construcciones Ecológicas de la CPD del HUD (si en una reconstrucción no se realizó ningún trabajo antes de la fecha de presentación de la solicitud). Cuando sea pertinente, el LRRP se adherirá al Subcapítulo 6: Subcódigo para rehabilitaciones en el Capítulo 23 de la UCC.

3.3 Fondos complementarios

Los arrendadores que tengan costos del proyecto superiores al máximo del subsidio del LRRP por unidad, deben entregar evidencias de fondos complementarios al área de Operaciones del DCA, si se les solicita. Aquellos incluyen fondos privados; así como los que están a disposición de un arrendador por parte de una institución crediticia.

3.4 Otros requisitos federales

El costo del cumplimiento de los requisitos de accesibilidad de la Sección 504, del DBRA y de otros de índole estatal y federal será considerado e incluido en la determinación definitiva de los costos del proyecto.

3.5 Firma del acuerdo de subsidio y aviso de ejecución

Antes de la firma del acuerdo de subsidio, el área de Operaciones del DCA aceptará la solicitud y confirmará su elegibilidad, incluyendo: titularidad sobre la propiedad del solicitante; estimación de las reparaciones ya hechas para reembolso; estimación de las reparaciones por realizar; análisis de la DOB; y compleción del estudio ambiental específico del sitio. Tras la finalización del alcance del trabajo y la confirmación del gerente de construcción del LRRP, con la validación del contratista seleccionado por el arrendador para emitir un Aviso de Ejecución, se invitará al arrendador a la firma del acuerdo de subsidio a fin de formalizar la documentación y presentar la que sea requerida antes del comienzo de la construcción.

En la firma del acuerdo de subsidio, el arrendador formalizará los siguientes documentos (si procede):

- Certificación de arrendador sobre el reembolso de los costos de construcción previos a la solicitud: Tanto los costos incurridos como las obras terminadas son elegibles para reembolso.
- Subrogación y acuerdo de concesión (Anexo 3): El análisis de la DOB será confirmado durante el procesamiento de elegibilidad; y el subsidio del arrendador se basará en la información disponible a la fecha de la firma del acuerdo de subsidio. Mediante este documento se confirma la obligación del arrendador de remitir cualquier ingreso adicional por seguros u otros beneficios recibidos después de la fecha de la firma del acuerdo de subsidio con el LRRP.
- Declaración de fondos suficientes (Anexo 4): El arrendador confirma la existencia de fondos suficientes para terminar las reparaciones construcción restantes, incluyendo la elevación, dentro de un (1) año de la formalización del acuerdo de subsidio.

Se da el Aviso de Ejecución después de que el gerente de construcción del LRRP valide al contratista seleccionado por el arrendador. El Aviso de Ejecución se proporcionará sólo por escrito. No se puede dar inicio a ninguna obra del proyecto hasta que no haya sido emitido el Aviso de Ejecución -por escrito- por el gerente de construcción del LRRP.

3.6 Enmiendas

Cuando se considera que una Enmienda al Acuerdo de Subsidio es necesaria, se hará un cálculo revisado de la concesión de subsidio. Si la enmienda origina el aumento en el cálculo del subsidio que no excede el máximo de subvención (\$50,000 por unidad), se incrementará el pago final al solicitante. Si la enmienda origina la reducción del cálculo del subsidio, el pago final, si procede, disminuirá. En el caso

de que un solicitante haya recibido financiación previa que sea superior al cálculo del subsidio ajustado, la solicitud se transferirá a cobranza para recaudar cualquier pago en exceso recibido por el solicitante.

3.7 Reubicación temporal

Los arrendadores serán responsables de garantizar el cumplimiento de las disposiciones de la URA para dar asistencia para reubicación temporal a las personas desplazadas por actividades de construcción financiadas por el CDBG-DR. Son elegibles quienes residen tanto en la/s unidad/es aplicable/s como no aplicable/s dañada/s por la tormenta o no propuesta/s para recibir financiación del LRRP. Los arrendadores cuidarán que se cumplan todas las notificaciones y procedimientos de la URA; y trabajarán con el área de Operaciones del DCA para proporcionar la documentación requerida.

4.0 Construcción

4.1 Rehabilitación

Se define la rehabilitación como una reparación o renovación no urgente en un área limitada específica o parte de una estructura. También se define como el hecho de lograr que las partes rehabilitadas de las propiedades cumplan con los códigos locales de construcción actuales, y que -en toda la estructura-se cumplan los estándares del UCC, los HQS, la Lista de Verificación sobre Readaptación de Construcciones Ecológicas de la CPD del HUD (si en una reconstrucción no se realizó ningún trabajo antes de la fecha de presentación de la solicitud), y los estándares de rehabilitación razonable del LRRP para Nueva Jersey.

- Si el costo de la rehabilitación de toda la estructura es superior al setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la estructura antes de la tormenta, entonces se considerará la reconstrucción de toda la estructura por decisión del DCA.
- La rehabilitación se limitará a las estructuras con armazón de madera o modulares que han sido consideradas como viables para ser rehabilitadas.
- Cualquier vivienda de losa en gradiente que requiera elevación; y que, por lo demás, califique para el beneficio de rehabilitación bajo los topes del programa, será recomendada para reconstrucción. Esta política se basa en el aumento del costo de elevación para estructuras de losa; los costos de rehabilitación adicional incurridos, como resultado directo de elevar la estructura; el impacto potencial de la integridad estructural; y los costos que resultan de la remediación y adicionales para añadir escaleras, rampas o ascensores para que los ocupantes puedan ingresar al edificio.

Todos los servicios públicos mecánicos de reemplazo deben instalarse en el piso que se encuentra por encima de lo que indica el aviso sobre nivel de inundación base (ABFE, por sus siglas en inglés) o en una estructura adjunta; diseñada específicamente para servicios mecánicos por encima del ABFE.

4.2 Reconstrucción

Se define la reconstrucción como la demolición, remoción y eliminación de una unidad residencial existente y su sustitución en la misma parcela, dentro de 300 pies cuadrados de la superficie ocupada por la estructura original, con una unidad de vivienda que se ajuste a los requisitos del UCC y *Energy Star* de Nueva Jersey (si no se realizó ningún trabajo de reconstrucción antes de la fecha de presentación de la solicitud), incluyendo las características de diseño universal y otros del LRRP.

Una unidad residencial reconstruida y elevada se ajustará a los requisitos para áreas de inundación de la FEMA y otros de francobordo de índole estatal y local.

4.3 Rehabilitación y pintura a base de plomo

La "regla de viviendas sin plomo" (LSHR) del HUD se pondrá en práctica en todas las viviendas donde se implementarán las medidas de rehabilitación de la construcción. La LSHR requiere que las actividades de reducción de riesgos sean hechas por individuos debidamente capacitados para ello. Todos los individuos que trabajen en la modificación de las superficies pintadas sobre los niveles *de minimis* del HUD, deben estar formalmente entrenados en las "prácticas de trabajo con plomo".

Los evaluadores del riesgo del plomo autorizados determinarán el nivel adecuado de evaluación de pintura a base de plomo (LBP, por sus siglas en inglés) y de cualquier otro requisito de reducción del riesgo de LBP. Esta determinación se realizará siguiendo los requerimientos regulatorios del Título 24 del Código de Regulaciones Federales: Parte 35, Subparte J (rehabilitación). Toda la información relativa a los requisitos de prácticas seguras de trabajo con plomo -junto con la estabilización de pintura, controles provisionales o eliminación- serán proporcionados en el alcance de trabajo de rehabilitación de cada vivienda. También se proveerá al arrendador la documentación sobre los resultados de la evaluación del riesgo de LBP.

Cuadro 4-1: Requisitos de mitigación de LBP con base en el costo de construcción

Nivel de asistencia	Requisitos para reducción del riesgo	Requisitos del análisis posterior a la rehabilitación
Inferior o igual a US\$5,000	Prácticas de trabajo seguras durante la rehabilitación junto con la estabilización de la pintura	Sí
De US\$5,000 a US\$25,000	Controles provisionales	Sí
Superior a US\$25,000	Eliminación y controles provisionales	Sí

4.4 Eliminación y evaluación de asbesto

Todas las unidades de vivienda que participan en el LRRP serán evaluadas sobre presencia de materiales con contenido de asbesto (ACM, por sus siglas en inglés). Cualquier presencia de ACM identificada será eliminada correctamente y colocada en un relleno sanitario adecuado para tales desechos, conforme a los requisitos estatales y federales. El LRRP seguirá las pautas relacionadas al reembolso, como se señaló

en el Aviso CPD-13-038 del HUD, emitido el 30 de julio de 2013, vinculado a las necesidades de estudios sobre plomo y asbestos.

4.5 Inspecciones finales

En el caso de obras de construcción cuya gestión está a cargo del arrendador, cuando se haya terminado la construcción completamente, o en el caso de reembolsos de solicitudes posteriores a la firma del acuerdo de subsidio, el arrendador solicitará la Inspección de Cierre de Construcción (CCI, por sus siglas en inglés) para garantizar que todos los trabajos descritos en el ECR se ajustaron a satisfacción a los códigos y las normas estatales y locales. Posteriormente, se debe entregar la documentación acerca de la realización y aprobación de las inspecciones locales al gerente de construcción del LRRP junto con el certificado de ocupación u otra certificación local que indique que la unidad está lista para su ocupación. El formulario de inspección final y la lista de verificación serán llenados y firmados por el arrendador y el gerente de construcción del LRRP; y colocados en el expediente del proyecto.

Los contratistas generales deben brindar al arrendador todas las garantías aplicables, incluyendo avales, documentación de productos, accesorios y equipamiento adicionales antes que el gerente de construcción del LRRP firme el formulario de inspección final. Se tomarán fotografías para fines de documentación.

Los contratistas generales tienen que proporcionar la liberación final de cualquier embargo cuando reciban el pago final del arrendador. Los contratistas generales tienen que proporcionar un (1) año de garantía para todas las obras instaladas.

4.6 Órdenes de cambio

En el caso de costos imprevistos de rehabilitación, el gerente de construcción del LRRP será responsable de revisar la documentación de las peticiones de orden de cambio, mediante la identificación del tipo de trabajo necesario, la razonabilidad del costo de dicho trabajo, y el tiempo necesario para terminarlo. A menos que se determine la existencia de un peligro inmediato para la salud y seguridad, NINGÚN TRABAJO SERÁ AUTORIZADO hasta que no haya sido aprobado por escrito por el arrendador, el contratista general, el gerente de construcción del LRRP, y el DCA.

Todas las peticiones de orden de cambio por cantidades superiores al máximo subsidio disponible del LRRP serán responsabilidad del arrendador. No se aceptarán peticiones por montos inferiores a \$2,500 o inferiores a los fondos de contingencia del solicitante, si procede.

4.7 Determinación de daños no sustanciales y de daños sustanciales

Se define como "daño sustancial" a todo daño causado por la tormenta con un valor superior al 50% de la cifra del valor mejorado de la propiedad posterior a la tormenta en el avalúo fiscal de la propiedad. Se requerirá la elevación y/o mitigación de las propiedades consideradas como dañadas sustancialmente

por el municipio correspondiente, que están en una zona de inundación, y que se encuentran por debajo del nivel de inundación base, se requerirá que sean elevadas y/o mitigadas.

Durante la ISI, los gerentes de construcción de LRRP recopilarán la información necesaria para que el DCA determine los daños sustanciales. El DCA utilizará estos datos para tomar una decisión para los solicitantes que indiquen, en el formulario de Declaración de Daños no Sustanciales, que su estructura no está sustancialmente dañada y que no han obtenido la carta de daños sustanciales de su municipio. La determinación realizada por el DCA, indicará si se considera que la estructura está sustancialmente dañada o no dañada. Si el DCA determina que la propiedad está sustancialmente dañada, la elevación será necesaria a menos que el DCA reciba la Carta de Daños no Sustanciales del municipio correspondiente. Si el DCA determina que la estructura no está sustancialmente dañada, la elevación no será necesaria.

4.8 Definiciones

Firma administrativa. Se refiere a los casos en que el DCA actuará en representación del solicitante, y firmará los documentos que permitan las subsecuentes actividades del programa

4.9 Análisis de garantía de calidad y control de calidad (QA/QC, por sus siglas en inglés)

Una vez que el gerente de construcción de LRRP ha verificado que la construcción está lista para ser ocupada y que los documentos han sido cargados en el archivo mediante la interfaz de iDone, la solicitud será revisada por el personal de vivienda del DCA para confirmar que todos los requisitos de construcción del programa están completos. El personal de vivienda del DCA confirmará que toda la documentación está archivada y es legible según los requisitos pertinentes de construcción y de inspección final.

4.10 Conciliación de subsidio

Tras la finalización del análisis de QA y QC por parte del personal de vivienda del DCA, aquel enviará el archivo al personal de Operaciones del DCA para la conciliación de la subvención para el registro contable de cualquier cambio en la DOB y/o los ajustes al alcance, para que el personal de Operaciones del DCA pueda realizar el análisis de la DOB, revisar el Costo Final de Reparaciones (FCR, por sus siglas en inglés) y el formulario de Solicitud de Pago, y actualizar los valores del Costo Total de Desarrollo (TDC, por sus siglas en inglés) en la calculadora de concesión del subsidio.

4.11 Cálculo final preliminar del subsidio y revisión final de conciliación del subsidio

Hasta que se confirme que todos los requisitos aplicables del programa han sido completados y documentados apropiadamente en el archivo del solicitante, el personal de Operaciones del DCA enviará el archivo al personal de Cumplimiento y Monitoreo para revisar dicho archivo y realizar una Revisión Final del Cálculo del Subsidio. El personal de Cumplimiento y Monitoreo realizará un análisis final de la DOB y revisará la Conciliación del Subsidio. Una vez que se determine que todos los

documentos requeridos están completos en detalle y que la preliminar Conciliación del Subsidio es correcta, el cálculo se incorpora como Conciliación Final del Subsidio. La Conciliación Final del Subsidio será enviada al solicitante para firma.

Si el solicitante adeuda fondos al LRRP y se encuentra abierta una Cuenta por Cobrar en el expediente, la solicitud pasará a la etapa de "recobro" y permanecerá allí hasta que todos los fondos adeudados al LRRP, sean pagados. Si el solicitante no adeuda dinero al programa, se liberará el pago final tras la aprobación de la Conciliación Final del Subsidio.

4.12 Firmas administrativas para la conciliación final del subsidio

En esta sección se brinda orientación al LRRP cuando el propietario no actúe o se rehúse a actuar de manera acorde con lo establecido en el Acuerdo de Subsidio. El DCA puede tomar las medidas necesarias con el Plan de Acción, las reglas del HUD para el CDBG-DR HUD, y las directrices de cumplimiento de los requisitos del Programa, como se indica en este documento de políticas y procedimientos.

Un solicitante puede negarse a firmar la Conciliación Final del Subsidio, el cual es uno de los documentos claves necesarios para avanzar con otros procesos del programa. Puede haber varias razones para esta decisión del solicitante y, por lo tanto, se debe determinar cuán válida es la razón para no seguir adelante dentro del ámbito y requisitos del programa.

La Conciliación Final del Subsidio puede ser firmada administrativamente en la medida en que los términos de la Conciliación Final del Subsidio han sido comunicados al solicitante, y que el solicitante ha tenido treinta (30) días para discutirlo con su asesor del arrendador. Todos los otros documentos, salvo que no sea manifestado expresamente, no pueden ser formalizados mediante firma administrativa.

5.0 Alquiler para el arrendatario y cierre del proyecto

5.1 Tarifas de alquiler de unidades asequibles

Todas las unidades de alquiler que reciben asistencia del LRRP deben ser alquiladas a familias con LMI, definidas como hogares que tienen un ingreso igual o inferior al ochenta por ciento (80%) del AMI. Los alquileres se calcularán según los programas de alquiler considerados asequibles con base en montos de alquiler no superiores al treinta por ciento (30%) del ochenta por ciento (80%) del AMI, calculados por cada condado y ajustados anualmente por el HUD. El plan actual de alquileres para los nueve (9) condados más afectados, está enlistado en la sección del Manual del Programa de LRRP sobre alquileres para el arrendatario y cierre del proyecto, que se actualiza cada mes de marzo por emisión del HUD.

El arrendador deberá presentar documentación requerida ante el LRRP para probar la elegibilidad por ingreso de todos los nuevos y actuales arrendatarios antes de formalizar un contrato de arrendamiento; o debe proporcionar un anexo al contrato de arrendamiento con un arrendatario existente aplicable.

5.2 Selección del arrendatario

Los arrendadores revisarán los datos de sus propios inquilinos y los seleccionarán. La selección del arrendatario debe cumplir con los requisitos de la Ley sobre Vivienda Justa (42 U.S.C. 3601-3620), que prohíbe la discriminación con base en raza, color, religión, sexo, nacionalidad de origen, condición familiar y discapacidad. Se proporcionará información sobre la Ley sobre Vivienda Justa a todos los arrendadores. Para las propiedades con cinco (5) o más unidades, el arrendador debe desarrollar un Plan de Marketing Afirmativo para Vivienda Equitativa (AFHMP, por sus siglas en inglés) para promover de modo afirmativo la equidad de vivienda y cumplir con la Ley sobre Vivienda Justa.

El Manual del Arrendador del LRRP estará disponible para todos los arrendadores con el fin de proporcionar muestras de formularios e instrucciones detalladas para cumplir con los requisitos del LRRP. Se suministrará verificación de necesidades especiales en el caso de ocupantes de propiedades con fondos priorizados para personas con necesidades especiales.

5.3 Plan de Marketing Afirmativo para Vivienda Equitativa (AFHMP)

El marketing afirmativo es parte de una política de vivienda más amplia supervisada por el HUD. Esta política requiere el establecimiento de reglas para formas de comercialización, que apunten específicamente a arrendatarios que puedan aprovechar las opciones de vivienda dentro de una jurisdicción dada. Los requisitos de comercialización afirmativa son para cualquier complejo habitacional con al menos cinco (5) unidades de vivienda que tienen asistencia. Es una estrategia de marketing específicamente diseñada para atraer a arrendatarios y compradores de todos los grupos mayoritarios y minoritarios, independientemente del sexo, discapacidad y estatus familiar, hacia unidades de alquiler que reciben asistencia; y son comercializadas y desarrolladas para atraer a personas que tradicionalmente no pueden buscar oportunidades de viviendas en áreas aledañas con una concentración racial o étnica diferente; y, también, para asegurar que individuos con ingresos similares, tengan opciones de vivienda equivalente. Se exigirá a todos los propietarios con cinco (5) o más unidades que participan en el LRRP que desarrollen y proporcionen al programa un AFHMP aceptable, antes de recibir cualquier beneficio del mismo.

5.4 Informe sobre raza y etnia del arrendatario

Según los criterios del HUD para dar información sobre raza y etnia, el LRRP proporcionará el Formulario de Datos sobre Raza y Etnia a todos los arrendadores. Se exigirá que ellos proporcionen este formulario a todos los arrendatarios nuevos y existentes para las unidades que reciben asistencia del LRRP.

El arrendador devolverá el Formulario de Datos sobre Raza y Etnia al LRRP, y será parte del expediente del proyecto. Todos los formularios que no sean devueltos al LRRP; que sean devueltos sin indicar la raza o etnia, o con marca en la casilla de verificación de "Prefiero no proporcionar esta información", serán clasificados como formularios sin respuesta a las categorías de raza y origen étnico.

6.0 Solicitud, aprobación del subsidio al proyecto y proceso de desembolso

Las etapas que se identifican a continuación muestran el flujo del proceso desde el momento de presentación de la solicitud hasta el cierre del proyecto. Este proceso está más plenamente definido en la sección sobre Solicitud y Proceso de Aprobación del Manual del Programa del LRRP.

Etapas	Responsable	Acción
Etapa 1: Aceptación de solicitud	Operaciones del DCA	<ul style="list-style-type: none"> • Solicitante llena y envía un formulario de solicitud estándar • Operaciones del DCA envía carta de aceptación al programa o solicita información adicional
Etapa 2: Elegibilidad	Operaciones del DCA	<ul style="list-style-type: none"> • Revisión de la solicitud según criterios de elegibilidad indicadas en el documento de Lineamientos del Programa del LRRP • Reunión de admisión para recopilar documentos de elegibilidad • Evaluación de requerimientos de la URA • Establecimiento de elegibilidad para participar en el LRRP • Realización del análisis preliminar de la DOB • Revisión y aprobación de elegibilidad del solicitante
<p>La duración de la etapa 2 sería modificada por lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capacidad del arrendador para dar verificación de los componentes de elegibilidad, oportunamente. 		
Etapa 3: Inspección inicial del sitio/Estudio ambiental	Gerente de construcción del LRRP	<ul style="list-style-type: none"> • Inspección inicial para registrar daños y establecer ECR • Compleción del análisis de viabilidad (rehabilitación o reconstrucción) • Establecimiento del alcance del trabajo • Recepción de autorización de revisión ambiental (Nivel II) del DEP
<p>La duración de la etapa 3 sería modificada por lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuanto mayor es el número de unidades en una propiedad, más extenso es el período de evaluaciones del ECR • Propiedades con cinco (5) o más unidades requerirán un mayor período para recibir las autorizaciones ambientales 		
Etapa 4: Determinación de adjudicación del subsidio	Operaciones del DCA	<ul style="list-style-type: none"> • Análisis completo de DOB • Envío del ECR y carta de respuesta al solicitante • Obtención de acuerdo del solicitante y confirmación al solicitante sobre financiación de diferencia
<p>La duración de la etapa 4 sería modificada por lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grado de respuesta brindada por el arrendador sobre las condiciones y los términos del LRRP • Arrendador rebate el contenido de los componentes de su ECR 		
Etapa 5: Firma del acuerdo de subsidio	Operaciones del DCA	Ejecución de firma del acuerdo de subsidio

Etapa 6: Construcción y desembolso/s	Gerente de construcción del LRRP /solicitante/ contratistas generales	<ul style="list-style-type: none"> • Liderazgo de reunión de Etapa 6a por gerente de construcción del LRRP • Emisión del Aviso de Ejecución al solicitante por parte del gerente de construcción del LRRP • Inicio de construcción por parte de los contratistas generales • Realización de inspección final por parte del gerente de construcción del LRRP • Verificación de obtención del certificado de ocupación o documentos conexos por parte del gerente de construcción del LRRP
<p>La duración de la etapa 6 sería modificada por lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propiedades grandes con eliminación de asbestos pueden requerir lapsos de construcción más extensos • Propiedades que requieren elevación pueden necesitar lapsos de construcción más extensos 		
Etapa 7: Etapa de ocupación inicial	Arrendador/ Operaciones del DCA	<ul style="list-style-type: none"> • Anuncio del arrendador de unidades vacantes y reparadas de alquiler a arrendatarios de LMI; seguimiento del período de cumplimiento de un (1) año con y sin fines de lucro • Verificación del estatus de ingresos del arrendatario
Etapa 8: Informe DRGR sobre cierre del proyecto	Operaciones del DCA	<ul style="list-style-type: none"> • Compleción del Informe sobre Subvenciones para Recuperación Posterior al Desastre (DRGR, por sus siglas en inglés) por el DCA al cierre del proyecto previa verificación de ocupación por arrendatario de LMI durante el período de cumplimiento

7.0 Cumplimiento y seguimiento

7.1 Visión general

Los arrendadores que participan en el LRRP son responsables de adherirse a los requisitos del programa, como se indica en el Acuerdo de Subvención y documentación relacionada; así como a los requisitos federales, estatales y locales pertinentes. Al término de las obras de construcción y con el último desembolso de fondos, los arrendadores -con y sin fines de lucro- deben cumplir con el período de cumplimiento estipulado en el Acuerdo de Subsidio de un (1) año.

7.2 Requisitos de ocupación de la unidad para alquiler

Al término de las obras de rehabilitación o reconstrucción, los arrendadores deberán entregar al LRRP copias de contratos de arrendamiento de todos los inquilinos para la certificación de ingresos, como se indica en los documentos para firma del acuerdo de subsidio. El arrendador debe utilizar el modelo de contrato de arrendamiento del LRRP o un contrato de arrendamiento vigente junto con el anexo al contrato de arrendamiento del LRRP. Si existe un contrato de arrendamiento vigente, hay que presentarlo al LRRP para su aprobación antes de la formalización. Una vez verificados los ingresos del arrendatario, el arrendador puede formalizar el contrato de arrendamiento y el arrendatario puede mudarse a la vivienda. En el Artículo 414 de la ley Stafford, se dispone -en virtud de la URA- que no se puede denegar la elegibilidad a las personas desplazadas a causa de desastres naturales, como resultado

del incumplimiento de los requisitos de ocupación (debido a catástrofes) establecidos por la URA. Esto incluye el derecho a regresar a la unidad que tiene asistencia del programa.

7.3 Obligaciones del arrendador

Los arrendadores son responsables de acatar los requisitos del programa durante todo el período de cumplimiento. Las áreas de cumplimiento son las siguientes:

- Los arrendadores deben fijar alquileres de acuerdo a las tasas anuales aprobadas; definidas como alquileres no superiores al treinta por ciento (30%) del ingreso mensual para una familia que posee un ingreso del ochenta por ciento (80%) del AMI.
- Los arrendadores con y sin fines de lucro deben alquilar a arrendatarios con ingresos elegibles por un (1) año a partir del período de arrendamiento inicial.
- Los arrendadores de propiedades con cinco (5) o más unidades deben desarrollar y mantener un AFHMP.
- Los arrendadores deberán cumplir con los requisitos del Artículo 504 y la Ley de Vivienda Justa para evitar la discriminación a posibles arrendatarios debido a su discapacidad.
- Tras la inspección al cierre de las obras de construcción, es necesario que los arrendatarios proporcionen al arrendador la documentación sobre sus ingresos familiares, quien la transmitirá al LRRP antes de la ocupación inicial. Si aumentase el monto de los ingresos de un arrendatario elegible una vez que se firmó el contrato de arrendamiento y la aprobación del arrendatario, no habrá ningún cambio en el monto del alquiler o la elegibilidad del arrendatario. El arrendador debe brindar la documentación al LRRP para que se apruebe la elegibilidad de los ingresos de los arrendatarios antes de permitir que el/los ocupante/s se mude/n dentro de la propiedad.
- El arrendador está sujeto al cumplimiento y monitoreo por el DCA o por su agente durante el período de cumplimiento.

7.4 Cumplimiento de la propiedad

El arrendador certificará el cumplimiento de los estándares de sanidad y seguridad en el edificio al momento de la ocupación inicial, y su mantenimiento anual en lo sucesivo.

7.5 Ley de reubicación uniforme (URA) y reubicación temporal

La Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades de 1970 (URA) brinda importante protección y asistencia a personas afectadas por la adquisición, rehabilitación o demolición de inmuebles para proyectos federales o con financiamiento del Gobierno federal.

Cada arrendador debe proporcionar información sobre los ocupantes de su propiedad en su solicitud en la fecha de la tormenta o mediante los residentes de la/s unidad/es. En el caso de propiedades ocupadas desde el 29 de octubre de 2012 por una persona que no sea el propietario, existe la obligación de proporcionar el Aviso de Información General (GIN, por sus siglas en inglés) a cada jefe de familia. El GIN

brinda información preliminar referente a la solicitud de asistencia del arrendador, las posibilidades de desplazamiento temporal o permanente, además de la información de contacto para el LRRP. Cada arrendador es responsable de entregar la documentación al LRRP acerca de la recepción del GIN por el arrendatario.

La URA puede aplicarse a los ocupantes de unidades sin daños cercanas o adyacentes que puedan verse afectados por las actividades de construcción; y en cuyo caso deben seguirse todas las reglas y reglamentos de la ley.

Los requisitos de la URA son aplicables a todos los proyectos financiados por el LRRP. Si actualmente hay arrendatarios que viven en las unidades donde se realizan reparaciones, el arrendador todavía puede participar en el LRRP bajo las siguientes circunstancias:

- Los arrendadores deben entregar a los arrendatarios de las unidades no financiadas el GIN para darles información sobre el programa, con la notificación sobre los requerimientos de posible reubicación para terminar las reparaciones de la propiedad; y
- en el caso de nuevos arrendatarios, los solicitantes deben proporcionar las notificaciones de ocupación de vivienda (MIN, por sus siglas en inglés) con fecha correspondiente o anterior a la misma fecha del contrato de arrendamiento para las unidades en la misma propiedad.

El arrendador será responsable por cualquier costo de reubicación temporal según la URA.

7.6 Ley Stafford

Los subsidios de financiamiento deben cumplir con la ley Stafford. Esta ley prohíbe a cualquier persona, negocio u otra entidad recibir asistencia financiera de los fondos del CDBG-DR para afrontar cualquier parte de una pérdida resultante de un desastre mayor, y asistencia financiera bajo cualquier otro programa o póliza de seguro o cualquier otra fuente proporcionada.

7.7 Artículo 414 de la ley Stafford

El arrendador debe cumplir con las disposiciones del artículo 414 de la ley Stafford acerca de ofrecer al arrendatario que ocupaba la/s unidad/es el 29 de octubre de 2012 el derecho de regresar a la unidad una vez reparada.

7.8 Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973

Según el artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, se prohíbe la discriminación por discapacidad en cualquier programa o actividad que reciba asistencia financiera de cualquier agencia federal, incluyendo el HUD. El reglamento del HUD para el artículo 504, correspondiente a los programas de asistencia federal, puede encontrarse en el CRF 24, partes 8 y 9.

Además del cumplimiento del contratista general, los arrendadores que reciben fondos federales para la reparación de viviendas, están sujetos al cumplimiento del artículo 504 y leyes relacionadas, tal como la Ley sobre Vivienda Justa, que estipula como ilegal que un proveedor de vivienda se niegue a alquilar a una persona simplemente debido a una discapacidad.

Todos los requisitos del artículo 504 y la Ley sobre Vivienda Justa para el contratista general y arrendador, en referencia al número total de unidades y diversos niveles de rehabilitación y reconstrucción, pueden encontrarse con mayor detalle en la sección sobre Cumplimiento y Seguimiento en el Manual del Programa del LRRP. Los arrendadores deberán incluir todos los requisitos de acceso, aplicable dentro de su alcance de trabajo final, que puedan ser revisados y aprobados por el gerente de construcción del LRRP.

7.9 Ley Davis-Bacon y conexas (DBRA)

La Ley de Desarrollo Comunitario y de Vivienda de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés) y enmiendas; y el artículo 110 de la DBRA exigen que todos los contratistas generales y subcontratistas que realizan contratos federales -y contratistas generales o subcontratistas que ejecutan contratos con asistencia federal en virtud de leyes conexas- dispongan de un monto superior a US\$2,000 para pagar a sus obreros y mecánico y no menor a lo señalado por las tarifas del régimen salarial establecido y beneficios marginales, determinado por la Secretaria de Trabajo de los Estados Unidos para tipos de obreros y mecánicos empleados en proyectos similares en el área.

Los aprendices y pasantes pueden ser contratados según tarifas inferiores a las establecidas. Los aprendices deben ser empleados en virtud de un programa de aprendizaje registrado en el Departamento de Trabajo de los Estados Unidos (DOL, por sus siglas en inglés) o con una agencia estatal de aprendizaje reconocida por el DOL. Los pasantes deben ser contratados en virtud de un programa de capacitación certificado por el DOL.

La DBRA se aplicará a todas las propiedades de LRRP con ocho (8) o más unidades. El gerente de construcción del LRRP, a cargo de la supervisión de cualquier propiedad con ocho (8) o más unidades, tiene que revisar y confirmar el cumplimiento de los requisitos y el mantenimiento de registros que confirmen que los contratistas generales y subcontratistas están informados y que proveen asistencia técnica sobre las normas laborales.

Además, el gerente de construcción del LRRP supervisará el cumplimiento del contratista general y subcontratista, mediante la realización de entrevistas in situ, atención y resolución de discrepancias de las normas laborales, comprobación de nóminas y registros relacionados, realización de entrevistas para confirmar sospechas de trasgresiones, y preparación y presentación de informes de observancia.

Los proyectos con ocho (8) o más unidades, cuyas obras de construcción estén terminadas o en curso en el momento de la presentación de la solicitud, no son elegibles para reembolso a menos que el arrendador pueda documentar el cumplimiento de los requisitos de salario prevaleciente de Davis

Bacon cuando se realizó el trabajo. Tomar medidas retroactivas para lograr el cumplimiento no serán permitidas.

7.10 Ley Copeland (Antisobornos)

La ley Copeland (Antisobornos) rige los contratos por un valor de US\$2,000 o más con una inversión de fondos federales. Según esta ley, es ofensa criminal el inducir a un empleado a cometer un "soborno" para la compensación del empleador, a la que tiene derecho un empleado. El LRRP requerirá la presentación y aprobación de documentos certificados semanales de la nómina para proyectos con ocho (8) o más unidades.

7.11 Ley sobre Horas de Trabajo bajo Contrato y Normas de Seguridad (CWHASSA)

Se requiere que los contratistas generales y subcontratistas con contratos principales superiores a US\$100,000 cumplan con la ley de Horas de Trabajo bajo Contrato y Normas de Seguridad (CWHASSA, por sus siglas en inglés) para pagar a los empleados un tiempo y medio de sus tasas básicas de salario por las horas trabajadas, aparte de las cuarenta (40) horas al amparo del contrato de trabajo en una semana.

Los contratistas generales y subcontratistas también están obligados a pagar a los empleados semanalmente y enviar por semana los registros certificados de la nómina al gerente de construcción del LRRP.

7.12 Incumplimiento (arrendador y contratista general)

Los arrendadores que no cumplan con el Acuerdo de Subsidio o no respondan a una solicitud de cumplimiento del LRRP dentro de los treinta (30) días, serán considerados en situación de incumplimiento y referidos al DCA para acciones futuras.

Los contratistas generales que no cumplan con los requisitos del LRRP o no respondan a las peticiones de cumplimiento, pueden ser considerados en situación de incumplimiento y referidos al DCA para otras medidas.

8.0 Otros requisitos del programa de administración

8.1 Apelaciones

El DCA y el gerente de construcción del LRRP apoyarán y harán seguimiento del proceso de apelaciones aprobado por el DCA.

8.2 Prevención del fraude, despilfarro y abuso

El área de Prevención del fraude del DCA mantendrá y seguirá procedimientos para recibir, investigar y denunciar casos de fraude, despilfarro y abuso, para garantizar el cumplimiento de todas las leyes y reglamentos federales, estatales y locales pertinentes. El LRRP se ocupa de la prevención y del freno de conductas criminales de cualquiera de las partes, incluyendo, entre otros, a los solicitantes, el personal interno del LRRP, y otras partes asociadas con el LRRP, con la responsabilidad primordial de prevenir, detectar y responder a las acusaciones de fraude y mala conducta.

Todos los empleados, contratistas y subcontratistas son responsables de familiarizarse y cumplir las leyes, las regulaciones, las políticas y los procedimientos correspondientes, así como el acuerdo de estándares de conducta ética y conflicto de intereses del DCA, que se relacionan con su/s labor/es y el nivel de responsabilidades.

El personal del DCA y el público pueden plantear sus preocupaciones comunicándose con la línea de atención de la Oficina del Contralor del Estado de Nueva Jersey al 1-855-OSC-TIPS (1-855-672-8477) o, por correo electrónico, a la dirección comptrollertips@osc.state.nj.us. La línea de atención y el correo electrónico sirven como mecanismo de presentación de informes de manera confidencial y anónima para recibir, retener y responder a las quejas, inquietudes o informes de posibles violaciones.

8.3 Conflicto de intereses

Conforme a los requisitos federales, el LRRP se adhiere a las siguientes disposiciones sobre conflicto de intereses, establecidas por el programa del CDBG-DR. Se han identificado las siguientes potenciales de conflicto para el LRRP:

- Relaciones del personal del LRRP, arrendador o personal del LRRP y contratista general;
- Relaciones del arrendador y contratista general; y
- Proceso de evaluación y aprobación.

8.4 Archivos, registros e informes

El Estado establecerá y mantendrá los registros necesarios para facilitar la revisión y auditoría del HUD sobre la administración hecha por el Estado de Nueva Jersey de los fondos del CDBG-DR en virtud del CFR 24, 570.493. El contenido de los registros mantenidos por el LRRP, será suficiente para permitir que el HUD pueda hacer las determinaciones de cumplimiento, incluyendo los fines de vivienda justa e igualdad de oportunidades; y los datos sobre las características raciales, étnicas y de género de las personas que son beneficiarias del LRRP. Los registros también permitirán la auditoría según el CFR 24 , Parte 85.

Los representantes del HUD, el Inspector General y la oficina de Contabilidad General tendrán acceso a todos los libros, las cuentas, los registros, los informes, los archivos y otros documentos o bienes concernientes con la administración, la recepción y el uso de los fondos del CDBG-DR; que son necesarios para facilitar dichas revisiones y auditorías.

El Estado de Nueva Jersey proporcionará a los ciudadanos el acceso razonable a los registros sobre el uso dado a los fondos del CDBG-DR en forma coherente con las disposiciones estatales y locales relativas a la privacidad de los expedientes personales.

Los registros, incluyendo la documentación, serán retenidos por el lapso mayor de cinco (5) años de cierre del proyecto (conclusión del período de cumplimiento aplicable) o del período requerido por otras leyes y reglamentos correspondientes.

8.4.1 Citaciones y solicitudes de información

Los procedimientos implementados para atender las solicitudes de registros, garantizan que no se divulgará información confidencial a ninguna persona sin el requerimiento legal, y se puede exigir la aprobación escrita del DCA.