



Versión 5

2 de abril de 2024

# Ley Uniforme de Reubicación (URA)

## Manual de políticas

Estado de Carolina del Norte

## Historial de revisiones

Versión	Descripción de la revisión	Fecha de publicación
1.0	Versión original	01 / 01 / 2019
2.0	Se ha reorganizado el manual; se ha actualizado la información sobre las exenciones actuales de la URA que figuran en los Registros Federales; se ha agregado información sobre los servicios y avisos de reubicación; se ha añadido información específica sobre los procesos de la URA dentro de los programas de la NCORR; se ha eliminado la información sobre la asistencia opcional (no exigida por la URA) proporcionada por el Programa de Recuperación para Propietarios; se han modificado los procedimientos de apelación para ajustarlos a los requisitos de la URA.	04 / 08 / 2021
3.0	Se han hecho correcciones, se ha añadido el Registro Federal para la tormenta tropical Fred, se ha especificado que este manual no se aplica al programa de Asistencia Temporal (TRA) de NCORR, se ha añadido la orientación del HUD sobre el requisito de vivienda permanente, se han añadido los pagos basados en el porcentaje de miembros del hogar legalmente presentes, se han agregado las políticas de pago, se han definido las fechas ION.	08 / 17 / 2022
4.0	Se han hecho correcciones y actualizaciones. Se proporcionó enlace al RARAP actualizado. Se revisó la política de pagos. Se revisaron las copias de las notificaciones a los inquilinos enviadas a los arrendadores. Se aclaró que los ingresos del inquilino no son obligatorios pero sí necesarios para el cálculo del alquiler base si se trata de una persona con LMI; además, si no se proporcionan los ingresos, se basará el objetivo nacional en el solicitante propietario. Se han eliminado las tablas de formularios para reducir la necesidad de actualizar el manual con frecuencia. Se agregaron algunas citas. Se agregó una sección sobre programas de desarrollo comunitario.	11 / 16 / 2023
5.0	Se han hecho aclaraciones sobre los plazos de los avisos aplicables. Se han realizado modificaciones para añadir detalles adicionales sobre la reubicación no residencial y las implicaciones específicas para los programas de Desarrollo Comunitario.	4 / 2 / 2024

# Índice

---

<b>1.0 Introducción.....</b>	<b>6</b>
1.1 Resumen .....	6
1.2 Principios rectores para la aplicación de la URA.....	7
1.3 Requisitos reglamentarios y la Ley de Reubicación Uniforme (URA) .....	8
1.4 Requisitos de exenciones.....	13
1.5 Resumen de los Programas de la NCORR y aplicabilidad de la URA.....	14
<b>2.0 Requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación (URA).....</b>	<b>16</b>
2.1 Activación de la URA .....	16
2.2 Adquisición voluntaria o involuntaria .....	16
2.3 Tipos de reubicación: Permanente y temporal.....	17
2.4 Personas desplazadas y no desplazadas .....	18
2.5 Elegibilidad para la asistencia de reubicación .....	21
2.6 Derechos básicos de las personas que van a ser desplazadas.....	22
2.7 Avisos y formas de aviso .....	22
2.8 Servicios de asesoramiento sobre la reubicación de la URA – Propiedades residenciales .....	28
2.9 Documentación necesaria para el inquilino .....	28
2.10 Vivienda de reemplazo comparable .....	29
2.11 Inspección de la vivienda de reemplazo comparable.....	31
2.12 Requisitos para recibir el pago de una vivienda de reemplazo (que será ocupada durante 90 días o más).....	31
2.13 Determinación del costo de una vivienda de reemplazo comparable .....	32
2.14 Ayuda para la vivienda de reemplazo para ocupantes por 90 días .....	33
2.15 Alquiler mensual base de la vivienda de la que la persona es desplazada.....	33
2.16 Pago para la vivienda de reemplazo para personas que no son ocupantes por 90 días .....	34
2.17 Determinación de los costos de los servicios públicos .....	34
2.18 Asistencia para el anticipo .....	34
2.19 Viviendas de último recurso .....	35
2.20 Determinación de proporcionar una vivienda de último recurso .....	35
2.21 Gastos de mudanza.....	36
2.22 Reubicación de los inquilinos que ocupan MHU.....	39
2.23 Anticipos, reclamaciones y pagos .....	40
2.24 Desembolso de la asistencia para el alquiler .....	43

2.25 Sistema de registro .....	45
2.26 Apelaciones de los inquilinos .....	45
2.27 Prevención del fraude, el despilfarro y la mala gestión.....	45
2.28 Residencial frente a no residencial .....	46
<b>3.0 URA para los inquilinos del Programa de la NCORR – Reubicación permanente.....</b>	<b>48</b>
<b>4.0 URA para los inquilinos del Programa de la NCORR - Reubicación residencial temporal.....</b>	<b>50</b>
4.1 Plazos de la reubicación temporal .....	51
4.2 Servicios de asesoramiento para la reubicación temporal .....	52
4.3 Coordinación de la reubicación temporal.....	53
4.4 Contrato de alquiler en la casa de amigos y familiares .....	53
4.5 Responsabilidades del pago del alquiler del inquilino .....	53
4.6 Avisos de retorno y términos de alquiler posterior a la reubicación.....	54
4.7 Orientación general sobre el pago de reubicación temporal .....	54
4.8 Reclamaciones por costos de reubicación temporal .....	54
<b>5.0 Responsabilidades de NCORR, los solicitantes y los inquilinos .....</b>	<b>56</b>
5.1 Responsabilidades de NCORR .....	56
5.2 Responsabilidades del propietario para todos los programas .....	56
5.3 Responsabilidades del inquilino en todos los programas.....	57
5.4 Infracciones de arrendamiento.....	58
5.5 Poder notarial y persona designada para comunicaciones .....	58
5.6 Comunicaciones e información de carácter personal de los inquilinos.....	59
<b>6.0 Aplicación de la URA para el programa específico .....</b>	<b>60</b>
6.1 Programa de Compra Total Estratégica .....	60
6.2 Programa de Recuperación para Propietarios.....	61
6.3 Fondo para el Desarrollo de Viviendas Asequibles .....	61
6.4 Programa de Recuperación de Infraestructuras.....	62
6.5 Otros programas .....	64
<b>7.0 Retención y control de registros .....</b>	<b>65</b>
7.1 Retención de registros .....	65
7.2 Garantía de calidad y control de calidad de la URA.....	65
7.3 Incumplimiento de los requisitos.....	65
<b>Definiciones y acrónimos .....</b>	<b>66</b>
<b>Apéndice A: Directrices de ocupación .....</b>	<b>70</b>

**Esta página se ha dejado en blanco intencionalmente.**

# 1.0 Introducción

---

## 1.1 Resumen

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) administra los esfuerzos de recuperación de tormentas financiados con fondos de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR) y CDBG-Mitigación (CDBG-MIT). Estos fondos han sido proporcionados a NCORR por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) para ayudar al estado con los esfuerzos de recuperación y mitigación necesarios para combatir los daños provocados por desastres recientes declarados por el presidente. Los programas de la NCORR incluyen programas de vivienda e infraestructura que implican la participación voluntaria de los propietarios que solicitan asistencia a la NCORR. Si un propietario tiene inquilinos, estos se considerarán desplazados involuntariamente. El desplazamiento puede ser temporal o permanente según el tipo de actividad de recuperación y mitigación. La URA se aplicará tanto a los inquilinos residenciales como a los no residenciales.

Con el fin de ayudar a los hogares y compañías desplazados y lograr el cumplimiento de la Ley de Políticas Uniformes de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA), 49 CFR Parte 24, en su versión modificada, y el Manual 1378 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, Asistencia al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles, los programas de la NCORR han adoptado políticas y prácticas de asistencia para la reubicación aplicables a la Ley Uniforme de Reubicación. Este manual contiene las políticas de NCORR relativas a la asistencia para la reubicación, tal y como exige la normativa del HUD.

De acuerdo con los objetivos programáticos del HUD y del [Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial](#) de la NCORR, la NCORR se compromete a minimizar el desplazamiento de las personas cuyas propiedades afectadas por una tormenta reciben ayuda de los fondos de CDBG-DR y/o de CDBG-MIT. El propósito del Manual de políticas de la URA es proporcionar al personal y a los contratistas del programa una guía para la implementación de las actividades del programa para asegurar el cumplimiento de la URA y de las regulaciones de adquisición y reubicación del HUD.

Como parte de una familia de estatutos transversales, que se aplican a los proyectos asistidos por CDBG-DR y CDBG-MIT, los objetivos de la URA incluyen:

- Proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas afectadas por el proyecto con asistencia federal,
- Garantizar la asistencia para la reubicación de las personas desplazadas a fin de reducir el impacto emocional y financiero del desplazamiento;
- Garantizar que ninguna persona o familia sea desplazada a menos que se disponga de una vivienda digna, segura y sanitaria dentro de las posibilidades económicas de la persona desplazada;
- Ayudar a mejorar las condiciones de vivienda de las personas desplazadas que viven en viviendas de calidad inferior; y
- Fomentar y agilizar la adquisición mediante un acuerdo y sin coacción.

## 1.2 Principios rectores para la aplicación de la URA

### **Aplicabilidad**

Como beneficiario de fondos federales, la NCORR cumplirá con los requisitos de la URA y los reglamentos asociados, indicados o referenciados en 49 CFR parte 24. Las actividades descritas en este manual se aplican a los programas administrados por NCORR que prestan servicios directos a los solicitantes, como el Programa de compra total estratégica y el Programa de recuperación para propietarios. Otros programas de NCORR, como el de Desarrollo de viviendas multifamiliares y asequibles, el de Restauración de viviendas públicas y el de Recuperación de infraestructuras, atienden a la comunidad y a sus residentes de forma indirecta, a través de acuerdos de subreceptores y otros acuerdos. En este caso, NCORR trabajará con estas otras entidades para garantizar que se cumplan los requisitos de la URA y/u otros requisitos de reubicación aplicables.

Este manual no cubre ninguna asistencia opcional según 24 CFR 570.606(d) proporcionada por la NCORR a los solicitantes que participan voluntariamente en los programas de la NCORR y que no están obligados a ser atendidos bajo la URA. Los solicitantes que reciben asistencia en el marco del Programa de reubicación temporal (TRA) opcional de NCORR no son elegibles para la URA y las actividades y requisitos del programa TRA no se contemplan en este manual.

### **Manejo de casos de la URA de manera compasiva y considerada**

Cada solicitante, propietario o inquilino tiene una historia relacionada con el desastre del que se está recuperando o con las circunstancias de su situación de vivienda actual, sean las que sean. En todas las interacciones, se tratará a tanto los solicitantes como los inquilinos afectados por los programas de NCORR con dignidad, respeto y profesionalidad.

### **Apoyo y comprensión del inquilino**

Los inquilinos que tienen derecho a los beneficios de la URA están siendo desarraigados involuntariamente de su situación de vivienda, y la mayoría de las personas que se enfrentan a esta situación tendrán una sensación de incertidumbre y falta de control sobre este proceso y sus nuevas situaciones. El personal del programa entiende que este es un momento difícil para los inquilinos y que pueden verse obligados a realizar algunos cambios que son perturbadores y desorientadores. El proceso de mudarse puede ser molesto y llevar mucho tiempo, ya sea para una mudanza temporal o permanente. Para facilitar estas transiciones, la NCORR establecerá protocolos claros que exijan al personal de la URA que comuniquen los requisitos, los próximos pasos y las actualizaciones de estado para mantener a los inquilinos lo más informados posible durante el proceso.

### **Apoyo y comprensión de los propietarios**

Los solicitantes que son propietarios pueden haber sufrido daños debido a múltiples tormentas. En respuesta a la pérdida de bienes relacionada, muchos solicitantes pueden haber presentado múltiples solicitudes para diferentes ayudas federales, estatales y/o privadas. Ahora que han solicitado la ayuda de los programas CDBG-DR o CDBG-MIT, pueden o no estar acercándose al final de su largo camino hacia la recuperación.

Para cumplir con la URA se necesitará documentación adicional y la participación de los solicitantes del programa de la NCORR y sus inquilinos. El personal del Programa será consciente del estrés que

experimentan los supervivientes de una tormenta. El personal de la URA y del programa se esforzará por hacer que el proceso de la URA sea lo más fácil y fluido posible para los propietarios e inquilinos.

## Identificación de los inquilinos ocupantes en las propiedades de los solicitantes

El personal del Programa tomará todas las medidas posibles, según corresponda, para minimizar el desplazamiento directo e indirecto o los posibles impactos del desplazamiento de las personas. Sin embargo, es posible que los propietarios que solicitan un programa de la NCORR tengan inquilinos que ocupen las propiedades elegibles bajo el programa. Estos inquilinos pueden ser desplazados si el propietario elegible opta por participar en el programa de la NCORR. En estos casos, los **propietarios son responsables de informar al personal del programa en el momento de la presentación de la solicitud de los inquilinos que residen en la propiedad** para que el personal del programa pueda proporcionar servicios en virtud de la URA lo más rápido posible. Es de vital importancia identificar a los inquilinos lo antes posible después de que un solicitante presente su solicitud a un programa de la NCORR. No identificar a los inquilinos en una fase temprana puede provocar el retraso de los servicios de asesoramiento necesarios para los inquilinos, el retraso de las actividades del programa y la constatación de incumplimientos por parte del HUD. Una vez que se haya identificado a un inquilino, tan pronto como sea programáticamente factible, los programas proporcionarán a las personas que puedan ser desplazadas un Aviso de información general (GIN) que informe a dichas personas de sus derechos federales para recibir la asistencia para la reubicación en virtud de la URA, si se determina que son elegibles.

## 1.3 Requisitos reglamentarios y la Ley de Reubicación Uniforme (URA)

Los programas de la NCORR se implementarán de acuerdo con todos los requisitos del HUD, incluyendo, entre otros, los requisitos como se describen en los siguientes avisos del Registro Federal y las leyes públicas correspondientes. A veces, los Avisos del Registro Federal incorporan requisitos publicados en avisos anteriores. En estos casos, NCORR también sigue los avisos previos aplicables. Muchos de los avisos se refieren específicamente a los requisitos de la URA y/o a las exenciones (véase la sección 1.4 sobre exenciones).

**Tabla 1: Asignaciones del Registro Federal para Carolina del Norte**

Registro Federal	Ley o reglamento público	Desastre declarado por el presidente	Propósito general	Asignación de fondos
88 FR 3198, 1/18/2023	PL 117-180	Fred	Recuperación y mitigación de desastres	\$5,211,000
87 FR-31636, 5/24/2022	PL 117-43	Fred	Recuperación y mitigación de desastres, exenciones, requisitos	\$7,975,000
87 FR 36869, 6/21/2022	PL 115-123, PL 115-254 y PL 116-20	Actividades de mitigación	Mitigación: exenciones y requisitos alternativos	



Registro Federal	Ley o reglamento público	Desastre declarado por el presidente	Propósito general	Asignación de fondos
"Aviso Omni MIT"				
84 FR 45838, 8/30/2019 "Aviso principal de CDBG-MIT"	PL 115-123	Mitigación, Matthew y Florence	Mitigación; Sec. 414, en coherencia con la URA y con la exención de 104(d), y otras exenciones	\$168,067,000
85 FR 60821, 9/28/2020 "Aviso Omni 2020"	PL 114-254, PL 115-123 y PL 116-20	Mitigación, Matthew y Florence	Rigen los reglamentos de Duplicación de beneficios (DOB); requisitos de la enmienda sustancial de CDBG-MIT	
86 FR 561, 1/6/2021	PL 116-20	Mitigación, Matthew y Florence	Asignaciones de fondos, exenciones	\$34,619,000
82 FR 5591, 1/18/2017	PL 114-254	Matthew	Asignación de fondos	\$198,553,000
81 FR 83254, 11/21/2016	--	Matthew	Requisitos del programa	--
82 FR 36812, 8/07/2017	PL 114-254 y PL 115-31	Matthew	Asignación de fondos, requisitos del Plan de acción, nuevo objetivo nacional para la Compra total estratégica	\$37,976,000
84 FR 28836 y 84 FR 28848, 6/20/2019	Implementa parte de PL 115-254; se aplica a todas las subvenciones CDBG-DR entre 2015 y 2021	Todos	DOB, nuevas normas de préstamos subvencionados	
85 FR 4681, 1/27/2020	PL 115-254 y PL 116-20	Florence	Asignación de fondos; también puede utilizar los fondos para el huracán Matthew, exención de la Sec. 414	\$336,521,000 y \$206,123,000
83 FR 5844, 2/09/2018	PL 114-254 y PL 115-31	Florence y Matthew	Requisitos del Plan de acción para Florence: planificación, LMB y	

Registro Federal	Ley o reglamento público	Desastre declarado por el presidente	Propósito general	Asignación de fondos
			LMHI, exención de la Sec. 414 y otras exenciones	
83 FR 40314, 8/14/2018	PL 115-123	Florence	Exención de la Sec. 414, condiciones para mitigar el riesgo, periodo de asequibilidad, etc.	
84 FR 4836, 2/19/ 2019	PL 114-254 y PL 115-31	Matthew	Exención de la Sección 414 para las tormentas de 2016, otras exenciones	

La Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA), (según lo implementado por 49 CFR Parte 24) es una ley federal que establece normas mínimas para los programas y proyectos financiados por el gobierno federal que implican la adquisición de bienes inmuebles (propiedades inmobiliarias) o desplazan a las personas de sus hogares, negocios o granjas debido a actividades financiadas por el gobierno federal. Las protecciones y ayudas de la URA se aplican a cualquier propietario o inquilino que se vea desplazado involuntariamente debido a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para proyectos financiados con fondos federales. Debido a que los Programas de la NCORR serán financiados con fondos de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR) y/o de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para Mitigación (CDBG-MIT) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), la NCORR debe proporcionar beneficios de reubicación de la URA cuando las circunstancias impliquen el desplazamiento involuntario de los participantes del programa elegibles o sus inquilinos. Además de 49 CFR Parte 24, la NCORR también sigue las orientaciones adicionales proporcionadas por el HUD para la aplicación de la normativa de la URA en su Manual de ayuda al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles (1378.0).

La NCORR también se basa en los siguientes reglamentos, planes y leyes que afectan a la prestación de asistencia para la reubicación y a la forma en que esos requisitos se aplican en los programas de la NCORR:

- Subvenciones globales para el desarrollo comunitario, actividades elegibles, políticas generales (24 CFR Parte 570),
- Aviso del HUD CPD-14-09: Cambios en los límites de pagos de la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada (URA), y en los criterios de elegibilidad para el pago de viviendas de reemplazo. En vigor desde el 1 de octubre de 2014. –
- Los Planes de Acción del programa CDBG-DR del Estado de Carolina del Norte y el Plan de acción del programa CDBG-Mitigación del Estado de Carolina del Norte, y las enmiendas asociadas.
- Manuales de políticas aplicables del programa de la NCORR y revisiones asociadas.

### 1.3.1 Objetivos nacionales

Las actividades de reubicación pueden abordar los objetivos nacionales beneficiando a los hogares de ingresos bajos y moderados con un ingreso igual o inferior al 80% del Ingreso medio del área (AMI) o de Necesidad urgente para los hogares con ingresos superiores al 80% del AMI. Por lo tanto, las actividades de reubicación planean cumplir los requisitos de los objetivos nacionales en el marco de las siguientes actividades y códigos de objetivos nacionales:

- **Ingresos bajos a moderados (LMI):** Las actividades que cumplan el objetivo de LMI deben beneficiar a los hogares cuyos ingresos brutos anuales totales no superen el 80% del ingreso medio del área (AMI), ajustado según el tamaño de la familia. Los ingresos se determinan y verifican de acuerdo con la orientación del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por el HUD, se utilizan para verificar los ingresos del hogar de cada solicitante que solicite la asistencia en el momento en que esta se proporcione.
- **Viviendas para personas de ingresos bajos a moderados (LMH):** Proporciona fondos para la compra de propiedades dañadas por tormentas elegibles de hogares LMI que resultarán en una nueva situación de vivienda residencial permanente.
- **Mitigación de necesidad urgente (UNM):** Proporciona fondos para la compra de propiedades elegibles dañadas por tormentas al Valor justo de mercado actual de propietarios cuyos ingresos del hogar superan el umbral del 80% para LMI. Este código es específico para las actividades financiadas por la subvención CDBG-MIT. Incluye proyectos que abordan una amenaza grave e inmediata para la salud o el bienestar de la comunidad, que es de origen reciente o se ha convertido recientemente en urgente, y no pueden financiarse de otra manera.
- **Necesidad urgente (UN):** Actividad que satisface otras necesidades de desarrollo de la comunidad que tienen carácter de urgencia porque las condiciones existentes suponen una amenaza grave e inmediata para la salud o el bienestar de la comunidad cuando no se dispone de otros recursos financieros para satisfacer dichas necesidades.

La elegibilidad por ingresos no es un requisito para recibir los beneficios de la URA. Si los ingresos del inquilino no están disponibles, el objetivo nacional del solicitante del programa se aplicará a las actividades de la URA del inquilino (véase 24 CFR 570.483(e)(3)).

### 1.3.2 Vivienda justa

La Ley Federal de Vivienda Justa exige que no se excluya a ninguna persona de la participación, se le niegue el beneficio o se le someta a discriminación en ningún programa o actividad relacionados con la vivienda debido a su raza, color, religión, situación familiar, origen nacional, sexo (incluidas la identidad de género y la orientación sexual) o discapacidad. La NCORR y sus contratistas tratarán a todos los solicitantes y participantes de conformidad con la Ley de vivienda justa, los requisitos sobre derechos civiles del Título I de la Ley de vivienda y desarrollo comunitario, la Ley de vivienda justa de Carolina del Norte (Capítulo 41A de los Estatutos generales de Carolina del Norte), y otras leyes relacionadas.

NCORR, en cumplimiento de estas leyes, ha establecido medidas que incluyen:

- Actividades y certificación de que sus programas promoverán afirmativamente la vivienda justa;
- Revisión y remediación de las quejas sobre vivienda justa relacionadas con los programas de la NCORR, y remisión de esas quejas al HUD o a otra agencia apropiada si así lo solicita la persona agraviada; y
- Administración de los programas de la NCORR de acuerdo con la Política de vivienda justa de la NCORR.

### **1.3.3 Dominio limitado del inglés**

La NCORR se compromete a garantizar un acceso significativo a sus servicios, programas y actividades para personas que tienen un dominio limitado del inglés (LEP). Los especialistas en la URA identificarán a los inquilinos que tengan dificultades para hablar, leer, escribir o comprender en inglés y se asegurarán de que estos tengan a su disposición los siguientes servicios de conformidad con el Plan de acceso a idiomas de NCORR:

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

Si es necesario, los especialistas en la URA utilizarán los recursos disponibles de traducción para comunicarse eficazmente con las personas con un dominio limitado del inglés.

### **1.3.4 Accesibilidad y adaptaciones razonables**

El personal del programa de la NCORR y el equipo de la URA se asegurarán de que los servicios de asesoramiento en materia de reubicación y todas las implementaciones de los requisitos de la URA sean accesibles para todas las personas con necesidades especiales y de que funcionen de manera que no discriminen ni limiten el acceso a los servicios y beneficios de la URA a las personas con discapacidad. Para que los servicios de la URA funcionen de conformidad con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de rehabilitación de 1973 y la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA), la NCORR:

- Proporcionará instalaciones a las que las personas con discapacidad puedan acceder y utilizar fácilmente donde puedan tener interacción con el personal del programa.
- Proporcionará asistencia de comunicación escrita y verbal a los inquilinos con discapacidad o un dominio limitado del inglés, lo que incluye lenguaje de señas, braille, intérpretes, etc.
- Considerará visitas a los hogares de los inquilinos que están confinados en sus casas o que no pueden acceder a un Centro de ReBuild NC cuando lo necesitan u otras alternativas similares.
- Proporcionará adaptaciones tan pronto como sea posible a cualquier inquilino con una limitación auditiva, de visibilidad o de movilidad aparente.
- Trabjará con un designado autorizado de un inquilino o miembro del hogar, cuando sea necesario, como aquellos designados con un poder notarial válido o un representante legalmente autorizado.

Todos los servicios enumerados anteriormente se proporcionarán cuando el inquilino o el representante designado lo pida verbalmente o por escrito. Los inquilinos que necesiten adaptaciones razonables deben ponerse en contacto con el especialista en la URA designado. Además, la NCORR cumple con los requisitos de la Sección 508 de la Ley de Rehabilitación relativos a la accesibilidad a la tecnología electrónica e informática para las personas con discapacidades.

### **1.3.5 Duplicación de beneficios**

La Duplicación de beneficios (DOB) se refiere a la disposición en virtud de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias (Ley Stafford) que prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera de los fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de las pérdidas que resulten de un desastre importante si esa persona o entidad ha recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro programa o de un seguro o cualquier otra fuente para el mismo fin.

Los programas de la NCORR cumplirán con los requisitos del HUD para la evaluación de DOB de la asistencia por desastre recibida por cada inquilino. Cualquier asistencia que se considere duplicada a asistencia de la URA se deducirá de la adjudicación o los pagos.

## 1.4 Requisitos de exenciones

Con el fin de promover la disponibilidad de viviendas dignas, seguras y sanitarias y agilizar los esfuerzos de recuperación y cambio de vivienda en caso de desastre, y para permitir que la NCORR aplique normas y montos de adjudicación similares a propietarios e inquilinos en una situación URA, el HUD ha concedido una serie de exenciones. La NCORR seguirá los requisitos de las exenciones concedidas, tal y como indica el HUD en los avisos, reglamentos y directrices publicados, a la hora de proporcionar servicios y beneficios de reubicación.

Entre los ejemplos de las principales exenciones concedidas que afectan a la aplicación por parte de la NCORR de la ayuda a la reubicación se incluyen:

- Con el fin de garantizar que no haya discrepancias en las ayudas a la reubicación basadas en reglamentos contradictorios, el HUD ha determinado que se apliquen los reglamentos de la URA de 49 CFR Parte 24, en lugar de los reglamentos de la Sección 104(d) (véase Definiciones y acrónimos) de 24 CFR Parte 42, subparte C., reglamentos 104(d).
- El requisito de reemplazo de una unidad por otra establecido en la Sección 104(d) no se aplica a las unidades de bajos ingresos dañadas por el desastre que se ajustan a la definición de NCORR de “no aptas para el reemplazo” (véase la sección de definiciones y acrónimos). A partir de 87 FR 36869, 06/21/2022, en 36872, V., para los fondos del programa CDBG-MIT, esta exención de una por otra se aplicará a las unidades que puedan ser retiradas de una zona con riesgo de daños por tormentas actuales y futuras. Los solicitantes propietarios de ReBuild NC atendidos con fondos del programa CDBG-MIT no tendrán que demostrar los daños causados por la tormenta.
- Se exime la Sección 414 de la Ley Stafford. Esta sección habría exigido que se proporcionara la asistencia de la URA a cualquier residente elegible, incluso si no cumplía los requisitos de ocupación de la URA debido al desastre. Esta exención se aplica a las actividades de adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles que hayan comenzado más de un año después del desastre declarado por el presidente. Esta exención significa que los beneficios de reubicación de la URA se proporcionarán a las personas desplazadas elegibles después del inicio formal del programa de CDBG-MIT o CDBG-DR que cumpla con los requisitos de la exención. La NCORR está implementando la URA de acuerdo con esta exención que es la “opción (b)” según 85 FR 4688, 1/27/2020, en 4687-88, IV.C.
- NCORR supervisa el desempeño y cumplimiento de los subreceptores de los requisitos de la URA y la SRA de acuerdo con el Manual de cumplimiento y monitoreo de NCORR. NCORR proporciona asistencia técnica a los subreceptores sobre la base de una evaluación de las necesidades.
- La normativa exime a los subreceptores de NCORR de la obligación de elaborar un plan de reubicación opcional. Los subreceptores están obligados a cumplir con 49 CFR Parte 24.
- Por último, la normativa exime los requisitos de “plena competencia” (*arm’s length*). El Programa de Compra Total Estratégica (SBP) de ReBuild NC es el único programa de NCORR que utiliza la actividad de adquisición. La participación de los propietarios es voluntaria en el SBP

(véase la sección 2.2), las ofertas se realizan en función del valor justo de mercado actual tasado y los propietarios pueden optar por rechazar la oferta de compra del inmueble. Si los inquilinos que ocupan la propiedad son desplazados a través de una adquisición del SBP, recibirán asistencia para la reubicación en virtud de la URA.

## **1.5 Resumen de los Programas de la NCORR y aplicabilidad de la URA**

La NCORR está implementando varios programas de recuperación y mitigación de desastres. Estos programas se financian con fondos de los programas CDBG-DR y/o CDBG-MIT del HUD. En la Sección 6 de este documento se puede encontrar más información específica sobre cada uno de los programas de la NCORR. Todos los programas de recuperación seguirán la URA para las personas que se consideran desplazadas según la URA (véase la definición en la Sección 2.4). Si un programa de la NCORR da lugar a la reubicación temporal e involuntaria de una persona (es decir, las que no se consideran “desplazadas” según la URA), el programa seguirá obligatoriamente las políticas de este manual, la política del HUD y la URA según se aplique a dichas personas.

Este manual utiliza el término “inquilino” para referirse a una persona que tiene el uso y la ocupación temporal de un bien inmueble propiedad de otra (49 CFR 24.2(26)). Se ha hecho todo lo posible para garantizar que las siguientes políticas delimiten claramente si una reubicación será permanente o temporal. Además, el término “solicitante” que se utiliza en este manual se refiere a un solicitante de un programa de la NCORR que sea propietario. El término “arrendador” se utiliza a menudo para referirse a un solicitante que posee una propiedad de alquiler y es propietario.

A continuación se presenta un resumen de los diferentes programas y la aplicabilidad de la URA para los inquilinos residenciales.

### **1.5.1 Programa de Compra Total Estratégica**

El Programa de Compra Total Estratégica (SBP) adquiere propiedades vulnerables a los riesgos de inundación y daños por tormentas y demuele todas las estructuras, convirtiendo la propiedad en un espacio abierto. El programa proporciona medidas de mitigación efectivas y completas que protegerán a los residentes y a las propiedades de futuros daños relacionados con las tormentas al permitir que las personas se trasladen fuera de las zonas con riesgo de futuros daños por tormentas e inundaciones.

### **Requisitos de la URA**

La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria y el programa cumple con los requisitos federales de adquisición voluntaria. Por lo tanto, los propietarios no son elegibles para las ayudas de la URA. Sin embargo, si un propietario o propietarios alquilan su vivienda a un inquilino y todos los propietarios aceptan la carta de oferta inicial del programa para adquirir la propiedad, entonces el inquilino afectado no se considera un participante voluntario y requerirá la ayuda de la URA como persona desplazada permanentemente, si es elegible. La venta de la propiedad dará lugar al desplazamiento permanente del inquilino, ya que la propiedad será demolida, y el inquilino no podrá volver a ella. El personal de la URA ayudará a los inquilinos elegibles a encontrar una vivienda de reemplazo comparable, a pagar los gastos de mudanza y a cubrir el aumento de los costos de la vivienda de reemplazo durante cuarenta y dos (42) meses, etc.

### **1.5.2 Programa de Recuperación para Propietarios**

El Programa de recuperación para propietarios (HRP) de ReBuild NC tiene como objetivo ayudar a los residentes elegibles de Carolina del Norte cuyas residencias principales fueron directamente afectadas por desastres recientes declarados por el presidente. El objetivo principal del HRP es completar los trabajos necesarios para que la residencia principal de un propietario cumpla con los requisitos de vivienda digna, segura y sanitaria del HUD, mejorar la resiliencia y, cuando sea necesario, reconstruir las viviendas dañadas o proporcionar una nueva unidad cuando las reparaciones no sean factibles.

#### **Requisitos de la URA**

La participación del propietario en el HRP es voluntaria y no requiere la asistencia de la URA. Sin embargo, si el propietario de la vivienda está alquilando alguna parte de la misma, entonces el inquilino del propietario no se considera participante voluntario. Si se identifica a un inquilino elegible, este será elegible para los servicios de reubicación temporal o permanente en virtud de la URA, dependiendo de las circunstancias. Los inquilinos que serán reubicados pero que podrán volver a ocupar su vivienda original en un plazo de doce meses, podrán acogerse a las directrices de reubicación temporal. Si el inquilino no puede volver a su vivienda original debido a las revisiones del tamaño de la vivienda que se produzcan, por ejemplo, a través del tratamiento del HRP, se le considerará una persona desplazada y tendrá derecho a los beneficios de la URA. Si el inquilino cumple un año de reubicación temporal, se le ofrecerán los beneficios permanentes de la URA. Si el inquilino opta por aceptar la reubicación permanente, se le considerará una “persona desplazada” y se le proporcionarán los servicios de asesoramiento y los beneficios de reubicación permanente de la URA.

### **1.5.3 Programas de desarrollo comunitario**

Los sitios de los proyectos de Desarrollo Comunitario, como los del Fondo para el Desarrollo de Viviendas Asequibles y el Programa de Recuperación de Infraestructuras, pueden incluir estructuras antiguas con inquilinos que necesitan ser reubicados permanentemente. En tal caso, el personal del programa de Desarrollo Comunitario de la NCORR se asegura de que el subreceptor cumpla todas las normas de la URA incluso antes de que se haya recibido la autorización para utilizar los fondos de la subvención del HUD para el proyecto. Las estructuras antiguas también pueden contener inquilinos comerciales, y también deben seguirse los requisitos de la URA para los negocios legítimos que operen en el lugar. Si el proyecto implica la rehabilitación de viviendas de alquiler, todos los inquilinos existentes tendrían derecho a los beneficios temporales o permanentes de la URA. En la Sección 6 de este documento encontrará más detalles específicos aplicables al programa.

## 2.0 Requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)

---

Esta sección identifica los requisitos normativos específicos de la URA que deben cumplirse para el cumplimiento de la URA cuando se reubican inquilinos residenciales. Las Secciones 3 y 4 de este manual proporcionan una guía adicional sobre cómo NCORR implementará estos requisitos para los inquilinos que serán desplazados de forma permanente o temporal debido a la participación en un programa de la NCORR.

### 2.1 Activación de la URA

Como paso inicial en todos los programas de la NCORR, el personal del programa determinará si sus actividades causarán el desplazamiento de una persona/hogar o de empresas. Las personas que se consideran “desplazadas” activan los requisitos de la URA y deben recibir servicios de asesoramiento y asistencia para la reubicación con el objetivo de minimizar el desplazamiento permanente. Las personas desplazadas que deban trasladarse temporalmente, por un periodo no superior a doce (12) meses, debido a las actividades patrocinadas por el programa, deberán recibir una asistencia para la reubicación temporal para garantizar que no se conviertan en desplazados de forma permanente por el programa. Los inquilinos que serán desplazados de forma permanente recibirán todos los beneficios de la URA, incluyendo servicios de asesoramiento, gastos de mudanza y asistencia para el pago de la vivienda para cubrir el aumento del costo de la nueva unidad de vivienda durante cuarenta y dos (42) meses.

### 2.2 Adquisición voluntaria o involuntaria

El único programa de la NCORR que realiza adquisiciones de manera directa es el Programa de Compra Total Estratégica (SBP). La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria. NCORR no utilizará el poder de derecho de expropiación para adquirir propiedades en virtud de su Programa de Compra Total Estratégica. Si bien NCORR no tiene autoridad directa para iniciar trámites de derecho de expropiación, este podría solicitar al Departamento de Administración que ejecute el derecho de expropiación en su nombre. Sin embargo, NCORR no tiene la intención de utilizar la autoridad de derecho de expropiación del Estado. El SBP cumple con los cuatro criterios de un programa voluntario según las regulaciones federales de [49 CFR 24.101\(b\)\(1\) \(i-iv\)](#). A continuación encontrará los reglamentos tal y como figuran en el CFR y la explicación de la NCORR sobre cómo se aplicará cada reglamento.

- No es necesario adquirir ningún sitio o propiedad específicos, aunque la [Agencia](#) puede limitar su búsqueda de sitios alternativos a un área geográfica general. Cuando una [Agencia](#) desee comprar más de un sitio dentro de un área geográfica general sobre esta base, todos los propietarios deben recibir un trato similar. [49 CFR 24.101\(b\)\(1\)\(i\)](#);

**Respuesta de NCORR:** NCORR implementará su Programa de Compra Total Estratégica dentro de las áreas identificadas como áreas en riesgo de sufrir futuros daños por tormentas denominadas Áreas de reducción del riesgo ante desastres (DRRA). No se han identificado lugares o propiedades específicos para la compra en el marco del Programa de Compra Total Estratégica. El programa ofrecerá adquirir propiedades en las DRRA de propietarios elegibles en



base al Valor justo de mercado actual (CMV) tasado. La Oferta inicial, basada en el CMV, se ofrecerá a todos los solicitantes elegibles; por lo tanto, se trata equitativamente a los solicitantes. (Consulte el [Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial](#))

- La propiedad que se va a adquirir no forma parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada en la que se vaya a adquirir la totalidad o una parte sustancial de las propiedades del área en un plazo determinado. [49 CFR 24.101\(b\)\(1\)\(ii\)](#).

**Respuesta de NCORR:** Las propiedades adquiridas a través del Programa de Compra Total Estratégica no forman parte de un proyecto de desarrollo designado o planificado que deba adquirirse en un plazo determinado, como sería el caso si la adquisición se realizara mediante el derecho de expropiación. La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria.

- La [Agencia](#) no adquirirá la propiedad si las negociaciones no dan lugar a un acuerdo amistoso, y se informará al propietario por escrito. [49 CFR 24.101\(b\)\(1\)\(iii\)](#).

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

- La [Agencia](#) informará al propietario por escrito de lo que cree que es el valor de mercado de la propiedad. [49 CFR § 24.101\(b\)\(1\)\(iv\)](#). (Consulte [49 CFR 24.101\(b\)\(2\)\(ii\)](#).)

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

## 2.3 Tipos de reubicación: Permanente y temporal

En el caso de los programas financiados por el HUD, los tipos de ayuda para la reubicación que deben proporcionarse dependen de si la reubicación se considera permanente o temporal. Estas designaciones de temporal o permanente dependen del tipo de actividad que desplaza al inquilino y del tiempo que este estará fuera de la propiedad. La asistencia para la reubicación permanente se rige por la normativa federal de 49 CFR Parte 24. La asistencia temporal para la reubicación se rige por 49 CFR Parte 24 y los recursos del HUD, como el Manual 1378 del HUD, avisos periódicos, boletines u otras guías.

El término inquilino se refiere a la persona que usa y ocupa de manera temporal un bien inmueble que es propiedad de otra persona. Un inquilino elegible es aquel que ocupa un inmueble que es propiedad de otra persona en base a un acuerdo entre la persona y el arrendador, usualmente para recibir pagos del alquiler. Se considerará que una persona/inquilino está desplazada de forma permanente, según lo

define 49 CFR § 24.2(a)(9)(ii)(D), si la propiedad que ha estado ocupando deja de estar disponible por una acción financiada total o parcialmente con fondos federales.

La NCORR reconoce que una persona que está siendo reubicada temporalmente no cumple con la definición reglamentaria de “persona desplazada” según 49 CFR § 24.2(a)(9)(ii)(D). Sin embargo, NCORR de todos modos debe proporcionar asistencia para la reubicación como se describe en la Sección 4 de este manual. Si el inquilino debe abandonar la propiedad durante menos de un año y podrá volver a ella una vez finalizada la actividad federal, el inquilino tendrá derecho a servicios y beneficios de reubicación temporal. Sin embargo, si la reubicación supera el año, se ofrecerá al inquilino una reubicación permanente con servicios de asesoramiento y beneficios de URA. Además, si un programa no proporciona asistencia a un inquilino que necesite servicios de reubicación temporal tal y como exige la política del HUD, como el Manual 1378 del HUD, notificaciones periódicas, boletines u otras guías, el inquilino desplazado temporalmente pasa a tener derecho a los beneficios de la URA (consulte la Sección 4 sobre reubicaciones temporales).

Los beneficios generales de la URA, incluidos los servicios de asesoramiento y los gastos de mudanza, se indican en la Tabla 2 que figura a continuación para las personas elegibles que están desplazadas de forma permanente o temporal.

**Tabla 2: Resumen general de la asistencia para la reubicación residencial permanente y temporal**

Reubicación permanente	Reubicación temporal
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios de asesoramiento sobre la reubicación</li> <li>• Asistencia para pagar el alquiler durante cuarenta y dos (42) meses o asistencia para el anticipo para la compra de una vivienda</li> <li>• Gastos de mudanza</li> <li>• Gastos de almacenamiento en circunstancias atenuantes</li> <li>• Se ofrece al menos una (1) unidad de reemplazo comparable</li> <li>• Costo de la desconexión/reconexión de los servicios públicos*</li> <li>• Gastos de traspaso de teléfono, internet y cable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios de asesoramiento sobre la reubicación</li> <li>• El derecho a volver a la vivienda original</li> <li>• Asistencia para pagar el alquiler durante un máximo de doce (12) meses</li> <li>• Gastos de mudanza a la nueva residencia temporal Y gastos de mudanza para volver a ella</li> <li>• Almacenamiento durante el desplazamiento temporal</li> <li>• Remisión a una vivienda temporal</li> <li>• Costo de la desconexión/conexión de los servicios públicos y luego de la reconexión*</li> <li>• Gastos de traspaso de teléfono, internet y cable</li> </ul>

\*No incluye los depósitos no reembolsables

## 2.4 Personas desplazadas y no desplazadas

Dado que la participación de los propietarios en los programas de la NCORR cumple con los requisitos reglamentarios de los programas/adquisiciones voluntarias, solo los inquilinos de alquileres residenciales y no residenciales pueden cumplir con la definición de la URA de personas desplazadas. Por lo tanto, el término “persona desplazada” se refiere a cualquier persona que se vea obligada a mudarse de forma permanente e involuntaria del inmueble como resultado de las actividades del Programa de la NCORR. La NCORR hará todo lo posible para identificar a los inquilinos que puedan ser

desplazados en el momento de la solicitud del propietario a un programa de la NCORR. Sin embargo, la NCORR solo puede identificar a los inquilinos si los revela el propietario solicitante. A veces, los inquilinos ocupantes se descubren más tarde en el proceso del programa y no se revelan en la solicitud. Tras su descubrimiento, la NCORR tomará medidas para proporcionar al inquilino los avisos y servicios de reubicación requeridos, según corresponda.

Las personas desplazadas elegibles tienen derecho a los servicios de asesoramiento y pagos de reubicación de la URA. Las personas que deban reubicarse temporalmente no se consideran “personas desplazadas de forma permanente” en general, pero recibirán la asistencia para la reubicación que exige el HUD que se describe en la Sección 4 (véase Personas no desplazadas a continuación).

**Personas desplazadas: Residencial** Se considerará que las personas están desplazadas si se da al menos una de las siguientes situaciones y la reubicación es permanente (es decir, no cumple la definición de reubicación temporal) (véase 49 CFR 24.2 (9)(i)).

- **Actividad financiada con fondos federales.** Cuando un inquilino debe reubicarse como resultado directo de la rehabilitación, reconstrucción, adquisición o demolición de una propiedad que recibe asistencia en el marco de uno de los programas de la NCORR.
- **Desalojo indebido.** Inquilinos que se mudaron de forma permanente de la unidad de alquiler dañada debido a un desalojo del arrendador que no cumple con los requisitos del HUD y del estado relacionados con una orden judicial documentada (cuando sea factible) y con violaciones preexistentes del contrato de arrendamiento no relacionadas con el programa de la NCORR; véase más abajo los Desalojos permitidos.
- **Incumplimiento del programa.** Cuando se produce un incumplimiento de los requisitos reglamentarios del programa, incluyendo, entre otros, los siguientes:
  - Cuando la NCORR no proporcionó al inquilino un Aviso de información general (GIN) e información sobre los servicios de asesoramiento y la asistencia para la reubicación, después de que el propietario presentara su solicitud al programa de la NCORR específico;
  - Una determinación incorrecta de la elegibilidad de la URA;
  - Una situación en la que un inquilino ya no se considera una “reubicación temporal”, pero el inquilino no recibió la ayuda/beneficios de reubicación requeridos o la opción de recibir beneficios.
  - Cuando un inquilino se muda permanentemente después de la presentación de una solicitud a un programa de la NCORR, pero antes de que se le proporcione un GIN;
  - Cuando un inquilino se muda permanentemente después del Inicio de las negociaciones (ION) sin que se le haya dado previamente un Aviso de no desplazamiento-Reubicación Temporal Requerida;
  - Cuando un inquilino se muda a una vivienda después de que el propietario haya presentado una solicitud a la NCORR y no se le haya proporcionado un Aviso de mudanza aprobado por el inquilino antes de firmar el contrato de alquiler (si se usa un contrato de alquiler por escrito) o de mudarse (si no se usa un contrato de alquiler por escrito);
  - Si no se le proporcionó a tiempo la información esencial al inquilino para emitir un juicio informado sobre una mudanza, se considera que la mudanza de la persona fue una mudanza involuntaria causada por el proyecto/programa; o

- Si la NCORR no reembolsa al inquilino que se traslada a otra unidad en el mismo edificio o complejo todos los gastos razonables incurridos en la mudanza o si otras condiciones de la mudanza no fueron razonables.
- **Alquiler o términos irrazonables.** Inquilinos que se mudaron de forma permanente debido a un aumento irrazonable del alquiler posterior a la reubicación en el domicilio correspondiente o a que se impusieron términos irrazonables de su nuevo contrato de alquiler, según se desprende de la comparación de los términos de los contratos de alquiler anteriores y posteriores a la reubicación.
- **Conversión de términos.** Inquilinos cuya vivienda de la que fueron desplazados se convierte a otro tamaño o para otro uso (ejemplos: conversión de una unidad de dos familias a una unifamiliar debido a una rehabilitación, cambio en el uso residencial, como la conversión de una propiedad residencial unifamiliar a un edificio de oficinas, etc.).
- **Aplicación del código.** La URA no se activa automáticamente por las actividades de aplicación del código. Sin embargo, puede activarse si la acción de aplicación del código llevada a cabo implica la adquisición, rehabilitación o demolición con fondos federales, y esto tiene como resultado el desalojo y el traslado permanente de un propietario-ocupante o inquilino.

**Personas no desplazadas.** La normativa de la URA define condiciones muy específicas en las que una persona no se considera desplazada (véase 49 CFR 24.2 (9)(ii)):

- **Desalojo permitido.** Las personas no se consideran desplazadas cuando la NCORR justifica que el desalojo no se realizó para evitar el pago de los costos de reubicación y se llevó a cabo de acuerdo con la normativa estatal, local y la URA. . Se aconseja a cualquier solicitante que sea un arrendador y que quiera desalojar a un inquilino, que obtenga una orden judicial para el desalojo (incluso si el inquilino ya se ha mudado). Se presume que toda persona que ocupe el inmueble y no se encuentre en situación de ocupación ilegal en la fecha del ION tiene derecho a los pagos de reubicación y a otras ayudas de la URA, a menos que la NCORR determine que el desalojo cumple las siguientes condiciones:
  - La persona recibió un aviso de desalojo antes del ION y, como consecuencia de dicho aviso, es desalojada posteriormente; o
  - La persona es desalojada después del ION por “violación grave o reiterada de los términos y condiciones materiales del contrato de arrendamiento o de ocupación”.
  - En cualquier caso, el desalojo no puede realizarse con el fin de eludir la obligación de poner a disposición los pagos y otras ayudas exigidas en virtud de la URA (para más información, véase 49 CFR 24.206 Desalojo por causa justificada).

Si la NCORR tiene conocimiento de un desalojo inminente, ya sea antes o después del ION, el programa emite un GIN modificado en el que se indica una infracción o infracciones del contrato de arrendamiento preexistentes que son graves o reiteradas, se describe la infracción y se indica un curso de acción y un plazo para corregir la infracción del contrato de arrendamiento.

Si el desalojo es necesario porque el inquilino no coopera con los requisitos de reubicación o con el requisito de mudarse, el inquilino sigue teniendo derecho a la asistencia para la reubicación, como se haría con la emisión de un Aviso de elegibilidad (NOE).

- **Aviso de mudanza proporcionado.** Se trata de un inquilino-ocupante que se ha mudado a la vivienda después de aplicar a un programa de la NCORR, pero al que se le ha facilitado un Aviso de mudanza por escrito con la información requerida (véase la Sección 2.7 sobre el Aviso de

mudanza). Si el inquilino reconoce el Aviso antes de alquilar y ocupar la propiedad, no se le considerará “desplazado”.

- **Persona no desplazada.** La NCORR puede determinar que la persona no fue desplazada como resultado directo de la adquisición, rehabilitación, reconstrucción o demolición para el proyecto/programa, y que se le entregó un Aviso de no desplazamiento.
- **Transferencia.** Se determina que la reubicación es una “transferencia” de acuerdo con las políticas aplicables del programa de Vivienda Pública y la política de ocupación de la Agencia de Vivienda Pública (PHA).
- **Reubicación temporal.** Las personas que deben reubicarse temporalmente no se consideran personas desplazadas según la URA; sin embargo, de acuerdo con la política del HUD, la NCORR proporcionará servicios de reubicación y reembolsará a las personas temporalmente reubicadas los gastos de traslado hacia y desde el lugar de reemplazo temporal y otros gastos elegibles. Cuando se establecen estas protecciones, el HUD considera que el desplazamiento es temporal y, por tanto, no está sujeto a la URA. Si alguna de las protecciones falla, la excepción falla. En ese caso, el desplazamiento se considera permanente y se aplica la URA.

## 2.5 Elegibilidad para la asistencia de reubicación

Para ser elegible para la asistencia de reubicación temporal o permanente, al menos una persona del hogar del inquilino debe ser un ocupante legal de la vivienda solicitante, y los inquilinos deben tener documentación que demuestre que estaban en ocupación legal de una vivienda residencial asistida por un programa de la NCORR en el momento de la solicitud. Se aplican las siguientes definiciones y requisitos:

- **Residencia permanente.** Para ser elegible para la ayuda completa de la URA, la persona desplazada debe ocupar legalmente una vivienda como su “lugar de residencia permanente o habitual”. Solo los inquilinos legales que hayan estado ocupando la vivienda durante al menos 90 días antes del inicio de las negociaciones son elegibles para recibir servicios completos de asesoramiento sobre la reubicación y el pago de la asistencia para pagar el alquiler; y
- **Estar viviendo legalmente en los Estados Unidos en el momento de recibir la asistencia.** Los inquilinos desplazados por la actividad también deben haber estado viviendo legalmente en los Estados Unidos en el momento del desplazamiento, a menos que tal inelegibilidad resulte en una “dificultad excepcional y extremadamente inusual” para el cónyuge, padre o hijo de dicha persona que sea ciudadano de los Estados Unidos o sea una persona extranjera admitida legalmente para la residencia permanente en los Estados Unidos. NCORR documentará y determinará cuándo se cumplen dichas condiciones en función de si la denegación de los pagos de reubicación y de la asistencia de asesoramiento a dicha persona tendrá como resultado directo:
  - Un impacto adverso significativo y demostrable en la salud o seguridad de dicho cónyuge, padre o hijo;
  - Un impacto adverso significativo y demostrable en la continuidad de la unidad familiar de la que es miembro dicho cónyuge, padre o hijo; o
  - Cualquier otra situación que NCORR determine que tendrá un impacto adverso significativo y demostrable en dicho cónyuge, padre o hijo.

Los inquilinos deben rellenar y firmar el *Certificado de Presencia Legal del Inquilino en los Estados Unidos* para documentar su presencia legal.

**Otras situaciones.** Los inquilinos legales que lleven menos de 90 días ocupando la vivienda, que sea su residencia permanente, pueden recibir servicios en el marco de Vivienda de último recurso (véase la Sección 2.19- 2.20). Las personas desplazadas que hayan residido 90 días antes del ION pero cuya vivienda no sea su residencia permanente y habitual, tienen derecho a los servicios de asesoramiento y a los gastos de mudanza pero no a los pagos de sustitución de la vivienda. Por ejemplo, los trabajadores de temporada y los estudiantes que ocupan viviendas de estudiantes asociadas a un campus suelen ser elegibles solo para los servicios de asesoramiento y los gastos de mudanza, pero cada situación será examinada a fondo antes de tomar una determinación sobre la elegibilidad para los servicios y la asistencia de la URA.

**Inelegibilidad.** Si ninguna persona en el hogar es elegible para la asistencia de reubicación porque es un ocupante ilegal o es un extranjero que no se encuentra legalmente en los EE. UU. y no cumple con las excepciones por dificultades graves, la NCORR proporcionará a dichas personas un “*Aviso de inelegibilidad*”, que incluirá la(s) razón(es) por la(s) que no son elegibles, y su derecho a apelar la determinación de la Agencia. La NCORR puede proporcionar a los ocupantes ilegales servicios de asesoramiento a su entera discreción.

## 2.6 Derechos básicos de las personas que van a ser desplazadas

La NCORR garantizará que se mantengan los derechos de las personas que reúnen los requisitos para ser consideradas desplazadas:

- No se exigirá a una persona desplazada que se mude de la vivienda a menos que haya una vivienda de reemplazo comparable disponible para dicha persona;
- No se puede privar a ninguna persona de los derechos que pueda tener en virtud de la URA; y
- La NCORR no retendrá ningún servicio o pago de la URA al que un inquilino tendría derecho de otro modo, a menos que el inquilino haya expresado verbalmente o por escrito su deseo de no participar en los servicios o beneficios de la URA (tal y como se documenta en el sistema de registro de la NCORR) o haya solicitado por escrito rechazar la ayuda de la URA, tal y como se indica en la Sección 5.3, Proceso de retiro o rechazo del inquilino de la asistencia de la URA (Proceso de baja voluntaria).

## 2.7 Avisos y formas de aviso

El objetivo de NCORR y del HUD es ser lo más transparente y complaciente posible con los inquilinos cuyas vidas se ven afectadas por los esfuerzos de recuperación financiados con fondos federales. Un componente clave es garantizar que los inquilinos reciban los avisos oportunos de una manera claramente comprensible y que se les informe de cualquier beneficio de la URA que puedan recibir. Las siguientes descripciones de los avisos de la URA requeridos se basan en el Manual 1378 del HUD y en 49 CFR Parte 24. En las siguientes secciones se detallan los requisitos normativos para la reubicación residencial (incluidas las viviendas prefabricadas) y los avisos necesarios que se proporcionarán a los inquilinos en función de las circunstancias específicas en torno a su desplazamiento. Los inquilinos pueden recibir avisos adicionales a los que se enumeran a continuación para mantenerlos plenamente informados de sus derechos y del estado de las actividades del programa.

La NCORR proporcionará los avisos requeridos por la URA y los avisos de comunicación adicionales a las personas afectadas que deben estar escritos en un lenguaje sencillo y comprensible de acuerdo con 49 CFR § 24.5. Las personas que no puedan leer y comprender el aviso (por ejemplo, debido a la falta de alfabetización, a un dominio limitado del inglés o a una discapacidad) recibirán los servicios de traducción o interpretación adecuados de acuerdo con las políticas y prácticas de Dominio limitado del inglés (LEP) de NCORR y de la Sección 504 la Ley de rehabilitación. Los avisos indicarán el nombre y el número de teléfono (incluido el número del dispositivo de telecomunicaciones para sordos o TDD, si corresponde) de una persona con la que se pueden contactar para obtener respuestas a sus preguntas u otra ayuda necesaria.

La NCORR proporcionará los avisos escritos requeridos, a través de la entrega en mano, o por correo certificado con acuse de recibo, tal y como exigen los reglamentos y el HUD. Esto garantiza que la persona desplazada sea plenamente consciente de sus derechos en el marco del programa, así como de la política, los procedimientos, los pagos y los plazos críticos del proyecto en todo momento durante el proceso de reubicación. Todos los avisos requeridos que se entreguen al inquilino deben ir acompañados de una copia firmada o de un recibo del correo certificado y deben cargarse en el sistema de registro. Todos los avisos requeridos por la URA se entregarán únicamente a los ocupantes legales. **La siguiente narración también puede referirse al formulario por su nombre genérico y estar en cursiva, como Aviso de Información General (GIN), etc. Algunos formularios pueden ser actualizados, revisados, añadidos o suprimidos con el paso del tiempo.**

## **Copia del arrendador en los avisos de información general**

Los inquilinos existentes y potenciales recibirán varios avisos que se describen a continuación. Para mantener a todas las partes informadas del estado de las actividades de reubicación, del progreso del programa y de los requisitos del mismo, los propietarios recibirán una copia del *GIN* y del *Aviso de desalojo de 90 días* enviado a los inquilinos. Las copias de las cartas de los inquilinos entregadas a los propietarios pueden redactarse de forma que solo se facilite al propietario la información mutuamente relevante.

### **2.7.1 Aviso de información general (GIN) - Reubicación permanente y temporal (49 CFR §24.203(a))**

Los inquilinos que puedan ser reubicados de forma permanente o temporal recibirán un Aviso de información general (*GIN*) tan pronto como sea posible de acuerdo con los requisitos reglamentarios. El personal de la NCORR proporcionará al inquilino un *GIN* para la reubicación permanente o para la reubicación temporal, dependiendo de las circunstancias que puedan afectar al inquilino. El *GIN* se proporcionará (junto con otros avisos requeridos) a todos los inquilinos potencialmente afectados en los programas que impliquen la adquisición, la rehabilitación (que no sean reparaciones menores o rehabilitación menor), la reconstrucción, sustitución o la demolición para evitar cualquier desplazamiento involuntario debido a la falta de cumplimiento del programa. El envío de un *GIN* puede producirse más tarde de lo requerido por cada programa de la NCORR si el inquilino no se da a conocer en la solicitud. Cuando se descubra a un inquilino, el programa tomará medidas para cumplir con los requisitos de la URA y le proporcionará un *GIN*.

El *GIN* proporciona a los inquilinos información y les informa de sus posibles derechos en virtud de la URA. El *GIN* incluye la siguiente información: es posible que el inquilino tenga que mudarse debido a la actividad financiada por el gobierno federal que puede afectar a su vivienda; pide al inquilino que no se mude hasta que reciba el aviso oficial de elegibilidad para la asistencia de reubicación; a quién debe dirigirse para obtener más asistencia y responder a sus preguntas; y otra información importante. El *GIN* previsto para la reubicación permanente también incluye que se proporcionará al inquilino un *Aviso de desalojo de 90 días* si es necesario reubicarlo y, si se considera elegible, se le proporcionarán servicios de asesoramiento, así como fondos para cubrir los gastos de mudanza y los pagos de la vivienda de reemplazo.

En los casos en los que se informe a NCORR de que un inquilino está incumpliendo su contrato de alquiler, se emitirá un *GIN modificado* o un *Aviso de elegibilidad modificado* (según corresponda) para el inquilino. El aviso describirá la infracción y servirá como aviso al inquilino de que puede ser desalojado por una causa justificada, lo que afectaría a su derecho a los beneficios de la URA, si no se resuelve la situación.

### **2.7.2 Aviso de intención de compra (49 CFR § 24.203(d))**

La NCORR no participa directamente en ninguna actividad de expropiación ni la financia, por lo que la Agencia no emitirá un Aviso de intención de compra estándar. Sin embargo, en su Programa de Compra Total Estratégica (SBP), que implicará la adquisición de propiedades, la NCORR emitirá un *Aviso de pretasación* que informará a los propietarios que: el programa va a realizar una tasación de la propiedad; si es elegible, se hará una oferta por escrito que se basará en el valor justo de mercado actual de la propiedad; que la participación en el SBP es voluntaria; y que si cualquiera de los propietarios no aceptan la oferta inicial de adquisición del programa, el SBP no tomará ninguna otra acción para adquirir la propiedad.

### **2.7.3 Aviso de elegibilidad para la reubicación (NOE) – Reubicación permanente (49 CFR 24.203(b))**

La normativa de la URA exige que las personas que son elegibles para la asistencia de reubicación en virtud de la URA reciban un aviso de elegibilidad. La NCORR proporcionará al inquilino el *Aviso de Elegibilidad (NOE)* requerido, en el que se informa a dicho inquilino de su elegibilidad para la asistencia de reubicación de la URA, incluyendo el tipo de asistencia de reubicación disponible, las cantidades estimadas de asistencia y los procedimientos para obtenerla.

El NOE se entregará al inquilino inmediatamente después del *Inicio de las negociaciones (ION)*, y en el NOE se le informará al inquilino que ahora es elegible para recibir asistencia de la URA. La designación del ION, que activa la elegibilidad para la URA, difiere en función del programa específico de la NCORR (véase la Sección 6.0 para obtener información sobre el ION para programas específicos). El NOE describirá la asistencia de reubicación disponible, la cantidad estimada de la asistencia en función de las circunstancias y necesidades individuales del inquilino y la información de contacto para obtener ayuda de un especialista de la URA. Este Aviso es personalizado para la situación específica del inquilino, de modo que tendrá bien claro el tipo y cantidad de los pagos y/o de otras ayudas a las que puede tener derecho.



### **2.7.4 Aviso de desalojo de noventa (90) días – Reubicación permanente (49 CFR § 24.203(c))**

Los inquilinos recibirán un aviso por escrito de la fecha más temprana en la que deben mudarse con al menos 90 días de antelación, tal y como exige la normativa de la URA. Esto significa que un inquilino puede mudarse antes de los 90 días si lo desea, pero que lo más pronto que se le exigirá es 90 días a partir de la recepción de la carta. La NCORR proporcionará a las personas que vayan a ser desplazadas de forma permanente el aviso de desalojo requerido de 90 días al mismo tiempo o después de que la persona desplazada reciba un *Aviso de elegibilidad*.

El *aviso de desalojo de 90 días* no se dará a un inquilino cuando:

- El ocupante tomó una decisión informada de reubicarse y desocupó la propiedad sin previo aviso al propietario;
- El inquilino no es elegible para la URA; o
- Cuando no se requiere una mudanza permanente porque el propietario se ha retirado del Programa, se considera que el propietario no es elegible para un Programa de la NCORR, o el programa no hace una adjudicación u oferta o el propietario no la acepta (véase el *Aviso de no desplazamiento - Reubicación permanente no requerida* más abajo).

**Disposición de necesidad urgente.** Las disposiciones de necesidad urgente de la URA permiten a la NCORR exigir a un ocupante que desaloje con menos de 90 días de preaviso en determinadas condiciones. La NCORR solo proporcionará un aviso con una antelación menor cuando haya una necesidad urgente que implique un peligro potencial, problemas de salud o seguridad, o si la persona va a ser reubicada temporalmente durante un periodo corto de tiempo. De acuerdo con los requisitos de la URA, la NCORR no creará artificialmente una “necesidad urgente” con el fin de proporcionar un aviso con una antelación menor (por ejemplo, mediante la emisión de un aviso para proceder a un contratista de demolición, y luego utilizar la inminente demolición para justificar un peligro para la salud y la seguridad del inquilino con el fin de acortar el periodo de preaviso que de otro modo se requiere). (49 CFR § 24.203 (c)(4))

### **2.7.5 Aviso de no desplazamiento - No se requiere la reubicación permanente**

Los inquilinos a los que se les haya emitido un *Aviso de información general* recibirán el *Aviso de no desplazamiento - No se requiere la reubicación permanente* si la financiación no fue aprobada y/o la adquisición no tendrá lugar. Este aviso informa al inquilino de que no tiene que mudarse definitivamente y de que no tiene derecho a los beneficios de la URA.

### **2.7.6 Aviso de no desplazamiento - Se requiere reubicación temporal (Véase el Manual de ayuda al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles (1378), Capítulo 1, página 1-12, AA del HUD)**

Si una persona no califica como persona desplazada de forma permanente, pero será reubicada temporalmente, la NCORR le proporcionará un *Aviso de no desplazamiento – Se requiere reubicación temporal (NND)* para informarle de la determinación del programa, de su elegibilidad para servicios de reubicación temporal y de su derecho a apelar. En virtud de los requisitos de reubicación temporal, los inquilinos tienen derecho a volver a ocupar la vivienda (después de que esta haya sido sustituida o restaurada) en condiciones razonables, lo que incluye el importe del alquiler que se cobrará. Este aviso

explicará los términos y condiciones razonables en los que la persona puede seguir alquilando y/u ocupando la propiedad tras la finalización del proyecto. En el aviso, se indicará que el alquiler mensual del inquilino seguirá siendo el mismo tras la reocupación o, si se aumenta, el nuevo alquiler y los costos medios estimados de los servicios públicos no superarán el 30% de los ingresos brutos mensuales medios de la unidad familiar.

La elegibilidad para los servicios de reubicación es activada por el ION. El *NND* se entregará al inquilino oportunamente después del Inicio del ION. Para el Programa de recuperación para Propietarios, el ION se define como la ejecución del Acuerdo de subvención para propietarios por parte del solicitante y del programa. Si una persona se muda de forma permanente de la propiedad después del ION, y la persona no ha recibido un *Aviso de no desplazamiento – Se requiere reubicación temporal*, esa persona normalmente se calificará como “persona desplazada”. Si no se les proporcionó a tiempo al inquilino la información esencial para emitir un juicio informado sobre una mudanza, o si los términos y condiciones no son razonables, se supone que la mudanza de la persona fue una mudanza involuntaria causada por el proyecto/programa. En estos casos, la NCORR proporcionará los beneficios de la URA.

En el *NND*, la NCORR proporcionará al inquilino un aviso por escrito con una antelación razonable de:

- la fecha y la duración aproximada de la reubicación temporal (que no debe mayor a un (1) año);
- la dirección de la vivienda adecuada, digna, segura y sanitaria que se pondrá a disposición o el periodo temporal;
- los términos y condiciones en los que la persona puede volver a ocupar la misma vivienda digna, segura y sanitaria o una comparable en el edificio/complejo una vez finalizado el proyecto;
- los costos que se reembolsarán;
- su derecho a apelar; y
- los servicios de asesoramiento disponibles.

### **2.7.7 Aviso de desalojo de treinta (30) días - Reubicación temporal**

Por lo general, el programa proporcionará un aviso de desalojo de 30 días a las personas que no vayan a ser desplazadas de forma permanente pero que necesiten ser reubicadas temporalmente. Esto significa que los inquilinos deberán mudarse 30 días después de la fecha de recepción de la carta. El concepto de la disposición de Necesidad urgente en la Sección 2.7.4 también puede aplicarse a las reubicaciones temporales, en las que puede darse un preaviso inferior a 30 días si se da una situación que implique una amenaza inminente para la salud y la seguridad del inquilino.

### **2.7.8 Aviso de retorno a su hogar – Reubicación temporal**

Se entregará un *Aviso de regreso a su hogar* al inquilino que haya sido desplazado temporalmente para informarle de que su vivienda está, o estará pronto, lista para ser ocupada y que puede regresar. Los inquilinos tendrán un máximo de 30 días a partir de la recepción del aviso para desalojar su vivienda temporal y volver a ocupar su vivienda original.

### **2.7.9 Aviso de no desplazamiento - No se requiere la reubicación temporal**

Los inquilinos a los que se les haya emitido un *Aviso de información general* recibirán el *Aviso de no desplazamiento - No se requiere la reubicación temporal* cuando la reubicación temporal no se requiere

debido al proyecto planificado, la solicitud, o a que el programa no avanzará. Avisa al inquilino que no tiene que mudarse.

### **2.7.10 Aviso combinado (NOE y aviso de desalojo de 90 días) - Reubicación permanente**

La NCORR puede emitir un aviso combinado que incluya el NOE y el *Aviso de desalojo de 90 días*, según lo permitido por la política del HUD. En todos estos casos, en los que se proporcione un aviso combinado, los ocupantes elegibles recibirán un Aviso de desalojo de 90 días como mínimo antes de exigirles que se trasladen (a menos que se cumplan las disposiciones de necesidad urgente de 49 CFR 24.203(c)(4)).

### **2.7.11 Aviso de mudanza, avisos relacionados y responsabilidades - Reubicaciones permanentes y temporales (Véase el Manual de ayuda al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles (1378), Capítulo 1, página 1-11, Y del HUD)**

La normativa de la URA exige que las personas que pretendan mudarse a una propiedad después de haber solicitado asistencia de un programa de la NCORR reciban un *Aviso de mudanza* en el que se indique que pueden ser desplazadas y que no recibirán los beneficios de reubicación de la URA. Los arrendadores que solicitan participar en un programa de la NCORR reciben una *Hoja informativa de la URA* y una *Hoja informativa para arrendadores* que les informa de su responsabilidad de proporcionar un *Aviso de mudanza* a un nuevo inquilino que quiera mudarse a su propiedad. La hoja informativa también informa a los arrendadores de que están obligados a informar al programa de cualquier nuevo inquilino tras la presentación de una solicitud a un programa de la NCORR. Los arrendadores deben firmar también la *Certificación del arrendador y reconocimiento de las responsabilidades de la URA*.

Los arrendadores deben proporcionar al posible inquilino un Aviso de mudanza antes de arrendar y ocupar la propiedad. La NCORR también emitirá un *Aviso de mudanza* al nuevo inquilino cuando tenga conocimiento del mismo, sin embargo, la responsabilidad principal de emitir este aviso antes de la firma del contrato es de los arrendadores.

La NCORR proporcionará a los arrendadores un formulario estándar de *Aviso de mudanza* que deben proporcionar a los nuevos inquilinos. Los *Avisos de mudanza* contendrán, como mínimo, la siguiente información: que se ha presentado una solicitud de asistencia de un programa de la NCORR, financiado con fondos federales, y el posible impacto en la persona si la solicitud es aprobada y el arrendador la acepta (por ejemplo, la persona puede ser desplazada o reubicada temporalmente).

El inquilino debe aceptar ocupar la propiedad según los términos del aviso; cuando esto ocurre, el nuevo inquilino no es elegible para la asistencia para la reubicación como persona desplazada. El inquilino debe acusar recibo de todos los *Avisos de mudanza* por escrito utilizando el *Formulario de reconocimiento del Aviso de mudanza* (incluyendo la firma y fecha) y debe devolver una copia al programa para los archivos del inquilino.

Si el solicitante (que es un arrendador) no proporciona el *Aviso de mudanza* a un posible inquilino, no proporciona el *Aviso de mudanza* antes de que se alquile una unidad, no revela la presencia de un inquilino, o si el *Acuse de recibo del Aviso de mudanza* no es firmado por el inquilino indicando su

recepción y aceptación antes de que se ejecute el contrato de alquiler (por escrito o verbalmente), el solicitante puede ser considerado inelegible.

## **2.8 Servicios de asesoramiento sobre la reubicación de la URA – Propiedades residenciales**

De acuerdo con todos los requisitos, la NCORR proporcionará servicios de asesoramiento sobre la reubicación a los inquilinos desplazados. Además de proporcionar los avisos requeridos, un especialista en la URA se pondrá en contacto con los hogares desplazados afectados para programar una o varias entrevistas para obtener la documentación de apoyo del inquilino (véase la Sección 2.9) y asegurarse de que los inquilinos comprenden sus derechos y responsabilidades. Si es posible, estas reuniones pueden programarse para que se realicen en persona. Durante estas entrevistas, el programa informará al inquilino de lo siguiente si es desplazado:

- Aviso por escrito que informa a la persona desplazada, tan pronto como sea posible, de la unidad de vivienda comparable, el alquiler utilizado para el límite superior y la base de la determinación para que la persona sepa el máximo que puede recibir;
- Se proporcionará información sobre listados actuales y en curso de viviendas comparables disponibles para desplazamientos residenciales;
- Habrá una oferta de transporte para ir a inspeccionar la vivienda a la que se les remite;
- Se informará al inquilino que no se le puede exigir que se traslade a menos que se ponga a su disposición al menos una vivienda de reemplazo comparable (para más información, véase la Sección 2.10 sobre Vivienda de reemplazo comparable);
- Debe realizarse una inspección de la nueva vivienda propuesta para determinar si cumple con el requisito de ser digna, segura y sanitaria (véase la sección 2.11 sobre inspecciones);
- El programa proporcionará información sobre otros tipos de asistencia (por ejemplo, servicios sociales o referencias financieras, inspección de la vivienda, etc.);
- Se proporcionará asesoramiento y otro tipo de asistencia para minimizar las dificultades de adaptación a la nueva vivienda; y
- También se dispondrá de otras ayudas necesarias y apropiadas.

## **2.9 Documentación necesaria para el inquilino**

Después de que el inquilino haya recibido un GIN, el especialista en la URA programará una entrevista con cada inquilino. El especialista en la URA solicitará que el inquilino proporcione la documentación e información requerida y que firme los formularios del programa. Esta información es necesaria para determinar la elegibilidad, proporcionar los servicios adecuados y calcular los beneficios de reubicación. Por lo tanto, se exigirá a los inquilinos que proporcionen información que incluya, entre otras cosas, lo siguiente:

- Identificación del inquilino (licencia de conducir actual y válida, pasaporte u otra identificación gubernamental con fotografía)
- Certificación y prueba de su presencia legal (certificado de nacimiento, pasaporte estadounidense, otros documentos)
- Prueba de ocupación legal, como una copia de un contrato de arrendamiento ejecutado u otra documentación aceptable del programa si el contrato no se proporciona por escrito. Si el inquilino no puede demostrar la ocupación legal mediante un contrato de arrendamiento o recibos de alquiler, se requerirá una Autocertificación de arrendamiento.

- Facturas de servicios públicos (si corresponde)
- Cantidades de los alquileres (copia del contrato de arrendamiento, recibos de los pagos u otra documentación aceptable del programa)
- Documentación de todas las ayudas para desastres recibidas anteriormente para los gastos de reubicación y mudanza

## 2.10 Vivienda de reemplazo comparable

Para las reubicaciones permanentes, la NCORR identificará hasta tres viviendas de reemplazo comparables para una persona desplazada; sin embargo, no se exigirá a ninguna persona desplazada que se traslade a menos que se ponga a su disposición al menos una vivienda de reemplazo comparable. Se considerará que se pone a disposición del inquilino una vivienda de reemplazo comparable cuando el programa de la NCORR:

- Informa al inquilino de la ubicación de la unidad;
- Proporciona el tiempo suficiente para que el inquilino celebre un contrato de compra o de alquiler de la propiedad; y
- Y, con sujeción a garantías razonables, se asegura que el inquilino reciba la asistencia y los pagos de reubicación con el tiempo suficiente para completar la compra o el alquiler de la propiedad (49 CFR 24.204(a)).

Si no se proporciona al menos una vivienda comparable, la persona desplazada será elegible para recibir asistencia para una vivienda de último recurso (véase las Secciones 2.19 – 2.19).

De acuerdo con la normativa, la NCORR:

- Siempre que sea posible, proporcionará a las personas pertenecientes a minorías oportunidades razonables de reubicarse en viviendas de reemplazo dignas, seguras y sanitarias, no situadas en un área de concentración de minorías, que estén dentro de sus posibilidades económicas. Sin embargo, la NCORR no está obligada a proporcionar al inquilino un pago mayor que el necesario para permitirle trasladarse a una vivienda de reemplazo comparable.
- Informar a cualquier persona desplazada que pueda tener derecho a una ayuda gubernamental para la vivienda de reemplazo comparable de cualquier requisito de dicho programa gubernamental de asistencia para la vivienda que limite el tamaño de la unidad de reemplazo, así como de la naturaleza a largo plazo de dicha subvención para el alquiler, y de la duración limitada (42 meses) del pago de la asistencia para el alquiler de la reubicación.

Al identificar una vivienda de reemplazo comparable, la NCORR se asegurará de que la vivienda:

- Sea digna, segura y sanitaria;
- Sea funcionalmente equivalente a la vivienda de desplazamiento, lo que significa que la vivienda de reemplazo comparable proporcionará la misma función y utilidad;
  - Una vivienda de reemplazo comparable puede no tener todas las características de la unidad de la que el inquilino fue desplazado. Sin embargo, la vivienda de reemplazo comparable tendrá las características principales de la unidad de la que fue desplazado.
  - Para determinar si una vivienda de reemplazo comparable es funcionalmente equivalente a la vivienda de la que la persona es desplazada, la NCORR puede considerar contrapartidas razonables para características específicas cuando la unidad de reemplazo es igual o mejor que la vivienda de la que la persona es desplazada.
- Tenga el tamaño adecuado para los ocupantes (ver Apéndice A: Normas de ocupación);

- Esté en una zona que esté fuera del cauce de alivio o de la llanura aluvial de 100 años (a menos que no exista otra opción tras la aprobación caso por caso);
- Se encuentre en una ubicación comparable con respecto a los servicios públicos y las instalaciones comerciales y públicas, y razonablemente accesible para el empleo de la persona;
- Se encuentre en un terreno de tamaño típico para un desarrollo residencial con las mejoras normales del terreno, incluyendo el paisajismo habitual;
- Esté actualmente disponible para la persona desplazada en el mercado privado; y
- Se encuentre dentro de las posibilidades económicas de la persona desplazada, lo que significa que:
  - Después de recibir la ayuda para el alquiler, el alquiler mensual de la persona desplazada y los costos medios mensuales estimados de los servicios públicos de la vivienda de reemplazo comparable no superan el alquiler mensual base de la vivienda de la que el inquilino es desplazado (véase la Sección 2.15).
  - En el caso de una persona desplazada que no sea elegible para recibir el pago de una vivienda de reemplazo comparable debido a que no ha cumplido los requisitos de duración de la ocupación, se considera que la vivienda de alquiler de reemplazo comparable está dentro de las posibilidades económicas de la persona cuando la NCORR paga la parte de los costos mensuales de la vivienda de reemplazo que supera el alquiler mensual base de la persona para la vivienda de la que es desplazada. Esta asistencia para el alquiler se pagará de acuerdo con la vivienda de reemplazo de último recurso (véase las Secciones 2.19– 2.19).
  - Para una persona que recibe asistencia gubernamental para la vivienda antes del desplazamiento, dentro de sus posibilidades económicas, una vivienda que pueda reflejar una asistencia gubernamental similar. En estos casos se aplicarán los requisitos del programa gubernamental de asistencia para la vivienda relativos al tamaño de la vivienda de reemplazo. Si un inquilino tenía un Vale de elección de vivienda (HCV) para su unidad desplazada, el programa se asegurará de que su unidad de reemplazo acepte los HCV.

De acuerdo con la normativa, la NCORR solo considerará: 1. una unidad de vivienda pública como vivienda de reemplazo comparable para una persona desplazada de una unidad de vivienda pública; 2. una vivienda de propiedad privada con un subsidio de vivienda basado en un proyecto (es decir, un subsidio vinculado a la unidad) como una vivienda de reemplazo comparable solo para una persona desplazada de una unidad con un subsidio similar o una unidad de vivienda pública; 3. una vivienda de propiedad privada asequible gracias a un subsidio de vivienda basado en el inquilino (es decir, subsidio no vinculado al edificio), como un Vale de elección de vivienda (HCV) (antes vale de la Sección 8), como vivienda de reemplazo comparable si la persona recibía un subsidio similar antes del desplazamiento o fue desplazada de una unidad con un subsidio basado en un proyecto o una vivienda pública.

Los Vales de elección de vivienda de la Sección 8 no se ofrecerán como una unidad comparable o como un sustituto de los pagos de vivienda de reemplazo en efectivo si la NCORR no puede proporcionar referencias a unidades de vivienda dignas, seguras y sanitarias en las que se acepten los HCV.

Sobre la base de las necesidades de reubicación permanente del inquilino, el especialista en la URA debe identificar de forma proactiva las unidades de alquiler que están disponibles en el vecindario del inquilino o en la comunidad local, si es posible, para minimizar la interrupción de las actividades diarias

del hogar. Las unidades comparables deben evaluarse mediante el *Formulario de selección de la vivienda de reemplazo comparable más representativa (véase el Formulario HUD-40061)*, que compara la unidad de vivienda de la que la persona es desplazada con otras unidades comparables disponibles e indica la unidad comparable más representativa. El Programa proporcionará al menos una (1) unidad comparable y no más de tres (3) a la familia para establecer el umbral de Pago de la asistencia para el alquiler (RAP) del inquilino.

Se instruirá a los inquilinos que encuentren un problema en la compra o el alquiler de la vivienda de su elección para que lo notifiquen inmediatamente al especialista en la URA. El especialista en la URA analizará el caso e intentará ayudar a resolverlo. Esta ayuda se prestará tanto si el inquilino fue remitido a la vivienda como si la encontró él mismo.

Si un inquilino cree que no puede comprar o alquilar una vivienda debido a prácticas discriminatorias o ilegales por parte de un agente inmobiliario, un agente de alquiler, un arrendador o un propietario, el especialista en la URA discutirá las opciones con el inquilino, incluyendo la remisión de una queja por discriminación a la agencia federal, estatal o local de vivienda justa correspondiente.

## **2.11 Inspección de la vivienda de reemplazo comparable**

Antes de realizar el pago de una vivienda de reemplazo o de liberar un pago del depósito en garantía (*escrow*), la NCORR realizará una minuciosa inspección interna y externa de la vivienda de reemplazo comparable para determinar si es digna, segura y sanitaria. Las viviendas de reemplazo comparables deberán contener las características de accesibilidad necesarias para las personas desplazadas con discapacidades.

- Si la persona desplazada se traslada a una zona que no está próxima a una oficina/centro de la NCORR o a otro estado, la NCORR puede hacer arreglos para que funcionarios del gobierno local o estatal realicen la inspección.
- Siempre que sea posible, se inspeccionará la vivienda de reemplazo comparable antes de ponerla a disposición del público para garantizar que cumple las normas aplicables para que sea digna, segura y sanitaria. Si no se realiza una inspección, la NCORR notificará a la persona que va a ser desplazada que no se podrá realizar el pago de una vivienda de reemplazo a menos que la vivienda de reemplazo comparable sea inspeccionada posteriormente y se determine que es digna, segura y sanitaria.
- Si la NCORR determina que el pago de una vivienda de reemplazo puede tener que ser denegado porque la vivienda de reemplazo comparable seleccionada por una persona desplazada no es digna, segura y sanitaria (por ejemplo, no cumple el código local), notificará a la persona desplazada de la denegación y el motivo de la misma, determinará si la propiedad puede hacerse digna, segura y sanitaria, y/o ayudará a la persona a encontrar otra vivienda de reemplazo comparable.

## **2.12 Requisitos para recibir el pago de una vivienda de reemplazo (que será ocupada durante 90 días o más)**

La NCORR determinará la elegibilidad de una persona para el pago de una vivienda de reemplazo (consulte la Sección 2.5 para obtener más información sobre la elegibilidad). Si es elegible, la persona

desplazada de forma permanente tiene derecho al pago de la asistencia para el alquiler, que se calcula de acuerdo con la Sección 2.15, o asistencia para el anticipo (véase la Sección 2.18) Para ser elegible para cualquiera de los dos pagos, la persona desplazada debe:

- Haber ocupado real y legalmente la vivienda de la que será desplazada durante al menos 90 días inmediatamente anteriores al inicio de las negociaciones; y
- Alquilar, o comprar, y ocupar una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria comparable en el plazo de 1 año desde el desplazamiento (es decir, desde la fecha en que el inquilino se muda de la vivienda de la que será desplazado), a menos que NCORR prorrogue este plazo por una causa justificada.

## 2.13 Determinación del costo de una vivienda de reemplazo comparable

Las personas desplazadas de forma permanente pueden recibir un pago para la vivienda de reemplazo. Se proporcionará al hogar al menos una (1) y no más de tres (3) viviendas de reemplazo comparables para establecer el umbral de pago de la asistencia para el alquiler (RAP) del inquilino. El límite máximo de la ayuda para la vivienda de reemplazo se basará en el costo de una vivienda de reemplazo comparable de acuerdo con los siguientes requisitos:

- De ser posible, se examinarán al menos tres viviendas de reemplazo comparables y el pago se calculará sobre la base de la vivienda más representativa e igual o mejor que la vivienda de la que la persona es desplazada.
- A efectos de establecer el límite del pago, se seleccionarán, en la medida de lo posible, viviendas de reemplazo comparables en el vecindario en el que se encuentra la vivienda de la que la persona es desplazada o en vecindarios similares cercanos en los que el costo de la vivienda sea generalmente igual o superior. Una vivienda evidentemente sobrevalorada (por ejemplo, una vivienda de lujo, si la vivienda de la que la persona es desplazada no es de lujo) no se considerará una vivienda de reemplazo comparable.
- La NCORR puede limitar el monto del pago para la vivienda de reemplazo al monto necesario para acceder a una vivienda de reemplazo comparable solo si notifica oportunamente por escrito (referencia) dicha vivienda de reemplazo comparable. Si la oferta del programa de una vivienda comparable no se hace con el tiempo suficiente para que el inquilino considere la opción, NCORR considerará una vivienda comparable encontrada y seleccionada por el inquilino, aunque sea más costosa. Si el programa lo aprueba, los pagos de la vivienda de reemplazo se harán en la opción seleccionada por el inquilino.
- Si dos o más ocupantes de la vivienda de la que deben desplazarse se mudan a viviendas de reemplazo diferentes, cada ocupante tiene derecho a una parte prorrateada razonable, según lo determine el programa, de los pagos de reubicación que se habrían realizado si los ocupantes se mudaran juntos a una vivienda de reemplazo comparable. Sin embargo, si se determina que dos o más ocupantes mantuvieron hogares separados dentro de la misma vivienda, dichos ocupantes tienen derechos separados a la asistencia de reubicación.
- El programa completará el Formulario HUD-40061, Selección de la vivienda comparable de reemplazo más representativa para calcular el pago para la vivienda de reemplazo, indicando los costos y las características de las unidades comparables.

La NCORR utilizará la disposición de vivienda de último recurso cuando un inquilino no pueda ser alojado adecuadamente dentro de los límites monetarios (véase las Secciones 2.19–2.20 sobre la vivienda de



último recurso). Esta situación puede darse en áreas de viviendas de alto costo o con inquilinos de bajos ingresos que no viven en viviendas subvencionadas en el momento del desplazamiento.

## 2.14 Ayuda para la vivienda de reemplazo para ocupantes por 90 días

Se calculará un pago para una vivienda de reemplazo, y se hará el o los pago(s) de asistencia para el alquiler a un inquilino que reúna los requisitos necesarios cuando se produzca un aumento del costo de la vivienda de reemplazo. Los pagos serán ayudas para el alquiler o un pago inicial en un solo pago.

La cantidad del pago para ayuda para el alquiler se calculará como 42 veces el monto que se obtenga de restar el alquiler mensual base de la vivienda de la que la persona es desplazada a la cantidad que resulte menor de:

- El alquiler mensual y el costo medio mensual estimado de los servicios públicos de una vivienda de reemplazo comparable; o
- El alquiler mensual y el costo medio mensual estimado de los servicios públicos de la vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria realmente ocupada por la persona desplazada.

De acuerdo con 49 CFR §24.402 (b)(1) y (c)(1), el pago máximo de la ayuda para el alquiler (y el pago inicial) para un inquilino actualmente en vigor es de \$7,200. Si la futura normativa del Departamento de Transporte aumenta estas cantidades, las nuevas cantidades máximas se publicarán en el sitio web de ReBuildNC hasta que se pueda actualizar el Manual de la política de la URA. Si el pago de la ayuda para el alquiler es inferior al máximo (\$7,200), el inquilino recibirá la cantidad calculada en función de su alquiler y los servicios públicos. Si el pago supera el máximo (\$7,200), el inquilino recibirá la cantidad máxima. Sin embargo, el pago máximo puede superarse si la situación cumple los requisitos de la Vivienda de último recurso (véase las Secciones 2.19 y 2.20).

La NCORR no ofrecerá ni sugerirá que una persona desplazada que no haya recibido asistencia gubernamental para la vivienda antes del desplazamiento, acepte una vivienda proporcionada por el gobierno como una unidad comparable o en lugar de un pago para el reemplazo de una vivienda en efectivo.

## 2.15 Alquiler mensual base de la vivienda de la que la persona es desplazada

El alquiler mensual base de la vivienda de la que la persona es desplazada es el menor de los siguientes:

- El costo medio mensual del alquiler y los servicios públicos en la vivienda de la que la persona es desplazada durante un año o el periodo de pago del alquiler si es inferior a un año, lo que sea menor, antes del desplazamiento.
  - En el caso de un inquilino que haya pagado poco o ningún alquiler por la vivienda de la que es desplazado, se utilizará el alquiler justo de mercado, a menos que su uso suponga una dificultad debido a los ingresos de la persona o a otras circunstancias;
- El treinta (30) por ciento de los ingresos brutos mensuales medios del hogar de la persona desplazada, si el monto está clasificado como "ingresos bajos" por el Programa de la Sección 8 del HUD, lo que significa que los ingresos del hogar son del 80% del AMI o menos;
  - NOTA: El alquiler mensual base se deberá establecer mediante la metodología descrita en el punto uno anterior para los hogares con ingresos que superen los límites de "bajos"

ingresos” del 80% del AMI, tal y como establecen los Programas de la Sección 8 del HUD, para las personas que se nieguen a presentar pruebas adecuadas de ingresos y para las personas que sean dependientes. Se puede suponer que un estudiante a tiempo completo o residente de una institución es un dependiente a menos que la persona demuestre lo contrario.

- El total de los montos designados para el alojamiento y los servicios públicos si la persona desplazada recibe una ayuda asistencial de un programa que designa los montos para el alojamiento y los servicios públicos (49 CFR § 24.402(b)(2)).

Si no se dispone de los ingresos del inquilino, se utilizará como alquiler base el alquiler real de la vivienda de desplazamiento. Los inquilinos con LMI deben proporcionar información sobre sus ingresos para recibir cualquier beneficio derivado de utilizar un cálculo del alquiler mensual base potencialmente inferior basado en el 30% de los ingresos del hogar con LMI.

## 2.16 Pago para la vivienda de reemplazo para personas que no son ocupantes por 90 días

Las personas que no cumplen con los requisitos de ocupación por 90 días tienen derecho a un pago para la vivienda de reemplazo cuando esa persona no puede trasladarse a una vivienda de reemplazo comparable dentro de sus posibilidades económicas. La sección de Vivienda de último recurso de la URA autoriza el uso de los fondos del proyecto para cubrir el costo de dichos aumentos de los alquileres (véase las Secciones 2.19–2.20 para más información). La ayuda proporcionada tendrá una duración de 42 meses.

## 2.17 Determinación de los costos de los servicios públicos

**Vivienda de la que el inquilino queda desplazado:** A efectos de calcular la asistencia para el alquiler, la NCORR examinará los costos medios mensuales de los servicios públicos en la vivienda de la que el inquilino queda desplazado. La determinación se basará en un año o en el periodo de pago del alquiler, el que sea menor, antes del desplazamiento.

**Vivienda de reemplazo:** La NCORR estimará los costos medios mensuales de los servicios públicos en la vivienda de reemplazo comparable y deberá basarse en los datos reales de los servicios públicos de 12 meses para esa unidad en la medida de lo posible, o en algún periodo de tiempo más corto, si es necesario. Los subreceptores de NCORR pueden establecer sus propios procedimientos para determinar el costo estimado de los servicios públicos si los procedimientos se utilizan de manera uniforme y reflejan los costos razonables actuales.

## 2.18 Asistencia para el anticipo

En lugar del pago de la asistencia para el alquiler, una persona desplazada que reúna los requisitos puede recibir asistencia para el anticipo de la compra de una vivienda. La política de la NCORR es proporcionar el monto máximo de asistencia permitido para el anticipo (que actualmente es de \$7,200). El monto total del pago para la vivienda de reemplazo para la asistencia para el anticipo debe aplicarse al precio de compra de la vivienda de reemplazo comparable y a los gastos accesorios relacionados.

## 2.19 Viviendas de último recurso

Cuando no se pueda identificar una vivienda de reemplazo comparable en el momento oportuno, o si el área se considera de alto costo y no se puede encontrar una vivienda adecuada dentro de los límites monetarios, la NCORR seguirá los requisitos reglamentarios para proporcionar una vivienda de último recurso como se describe a continuación. Las decisiones finales sobre la vivienda de último recurso serán determinadas por el Jefe de Recuperación de NCORR, o la persona que este designe.

## 2.20 Determinación de proporcionar una vivienda de último recurso

Siempre que un programa o proyecto no pueda seguir adelante en el momento oportuno porque no se disponga de viviendas de reemplazo comparables dentro de los límites monetarios para los inquilinos, tal y como se especifica en la Sección 2.14, la NCORR proporcionará ayudas adicionales o alternativas. La NCORR justificará cualquier decisión de proporcionar dicha ayuda de vivienda de último recurso mediante uno de los dos métodos descritos a continuación:

1. En una base de caso por caso, por causa justificada, lo que significa que se ha tenido en cuenta adecuadamente:
  - La disponibilidad de viviendas de reemplazo comparables en el área del programa o del proyecto;
  - Los recursos disponibles para proporcionar viviendas de reemplazo comparables; y
  - Las circunstancias individuales de la persona desplazada, o
2. Por una determinación de que:
  - Hay pocas viviendas de reemplazo comparables, si es que hay alguna, a disposición de las personas desplazadas en todo el área del programa o del proyecto y, por lo tanto, la asistencia de Vivienda de último recurso es necesaria para el área en su conjunto;
  - Un programa o proyecto no puede avanzar hasta su finalización de manera oportuna sin la asistencia de Vivienda de último recurso; y
  - El método seleccionado para proporcionar la asistencia de Vivienda de último recurso es rentable, teniendo en cuenta todos los elementos que contribuyen a los costos totales del programa o proyecto.

La NCORR se asegurará de que, al aplicar los requisitos de Vivienda de último recurso, los costos sean razonables y se determinen caso por caso (véase 49 CFR § 24.404).

- La NCORR utilizará uno de los siguientes métodos para proporcionar Viviendas de último recurso de reemplazo, dependiendo de cuál sea el método más rentable, viable y/o conveniente (29 CFR § 24.404(c)(1)(i-vii):
  - Un pago para la vivienda de reemplazo que supere los límites establecidos en la sección 2.14. Un pago para la vivienda de reemplazo en virtud de esta sección se proporcionará en cuotas (sin embargo, se puede realizar un pago único para un anticipo para la compra de una vivienda).
  - Rehabilitación y/o adiciones a una vivienda de reemplazo existente.
  - La construcción de una nueva vivienda de reemplazo.
  - La concesión de un préstamo directo, que requiere una amortización regular o un reembolso diferido. El préstamo puede ser no garantizado o garantizado por el bien inmueble. El préstamo puede devengar intereses o estar exento de ellos.

- La reubicación y, en su caso, la rehabilitación de una vivienda.
- La compra de un terreno y/o una vivienda de reemplazo por parte de la Agencia desplazadora y su posterior venta o alquiler a una persona desplazada o su intercambio con ella.
- La eliminación de barreras para las personas con discapacidades.

**Circunstancias que permiten considerar una vivienda comparable que difiere de la vivienda de la que la persona queda desplazada.** En circunstancias especiales, en consonancia con la definición de una vivienda de reemplazo comparable, los métodos modificados para proporcionar una vivienda de reemplazo de último recurso permiten considerar una vivienda de reemplazo basada en el espacio y las características físicas diferentes de las de la vivienda de la que se desplazó al inquilino, incluida una vivienda de reemplazo mejorada, pero más pequeña, que sea digna, segura y sanitaria y adecuada para alojar a las personas o familias desplazadas de una vivienda marginal o deficiente con probable obsolescencia funcional. La NCORR no exigirá a una persona desplazada que se traslade a una vivienda que no sea funcionalmente equivalente (véase la Sección 2.10).

Incluso si una persona desplazada no cumple el requisito de la URA de haber ocupado la vivienda al menos 90 días antes del ION, puede seguir recibiendo la asistencia de la URA, incluidos los pagos de la ayuda para el alquiler durante 42 meses. Esto ocurrirá cuando no se disponga de viviendas comparables a precios de alquiler dentro de las posibilidades de la persona desplazada.

## 2.21 Gastos de mudanza

Todo inquilino residencial desplazado que reúna los requisitos para ser considerado como persona desplazada tiene derecho al pago de los gastos de la mudanza y otros gastos relacionados que se determinen como razonables y necesarios. Existen dos tipos de mudanza disponibles para los inquilinos: la mudanza por cuenta propia (que incluye tanto el método de costos fijos de la mudanza como el método de reembolso real de la mudanza por cuenta propia) o la mudanza comercial. La persona desplazada puede elegir el tipo de mudanza que desea.

Si el inquilino selecciona un pago fijo por los gastos de la mudanza, el pago se basará en la cantidad de habitaciones que deben trasladarse o que han sido trasladadas por el inquilino, de acuerdo con la tabla de gastos fijos de mudanza más reciente de la Administración Federal de Carreteras (véase la Tabla 4 a continuación para ver las tarifas). No se requieren recibos para el reembolso de los gastos fijos de mudanza.

El inquilino puede optar por mudarse por su cuenta y recibir el reembolso de los gastos reales de la mudanza. En estos casos, el especialista en la URA obtendrá dos (2) presupuestos de empresas de mudanzas locales y comerciales que incluirán todos los costos de la mudanza (como el embalaje, los materiales, el viaje, etc.). Para una comparación precisa de los presupuestos, las estimaciones de los costos de la mudanza deben incluir los mismos servicios. El costo de una mudanza por cuenta propia no puede superar el coste de una mudanza comercial. El presupuesto más bajo establece el monto máximo que el programa reembolsará a un inquilino por la mudanza por cuenta propia. El monto reembolsado de los gastos reales de mudanza será: 1) el presupuesto más bajo obtenido por el especialista en la URA; o 2) el gasto real de mudanza reembolsable; lo que sea menor. Las solicitudes de reembolso de los gastos reales de la mudanza por cuenta propia deben ir acompañadas de los dos (2) presupuestos de las

empresas de mudanzas, la prueba de los gastos reales en los que han incurrido los inquilinos (factura de la empresa de mudanzas) y el comprobante de pago.

También se puede seleccionar la opción de mudanza comercial, y es posible que sea útil para aquellos hogares que no pueden realizar físicamente el embalaje, la carga, el traslado y el desembalaje necesarios para mudarse de su vivienda actual y no pueden realizar físicamente su propia mudanza. En estos casos, el especialista en la URA obtendrá dos (2) presupuestos de compañías de mudanzas comerciales locales y certificadas. El especialista en la URA será el coordinador de todos los aspectos del proceso de mudanza comercial. Para una comparación precisa de los presupuestos, las estimaciones de los costos de la mudanza deben incluir los mismos servicios. Se seleccionaría el más bajo de los dos presupuestos.

Un inquilino también puede utilizar una combinación de estos tipos de mudanza.

### **Gastos de mudanza y otros gastos relacionados subvencionables**

Los gastos de mudanza reales, razonables y necesarios de una persona desplazada para trasladar los bienes personales de una vivienda pueden determinarse en función del costo de uno de los siguientes métodos, o de una combinación de ellos: mudanza por cuenta propia basada en los costos reales o fijos de la mudanza, y/o por una empresa de mudanzas profesional (es decir, comercial). Para las mudanzas de inquilinos desde una casa móvil, véase la Sección 2.22.

Los gastos reales de mudanza pueden incluir:

- Transporte de las pertenencias del inquilino y su familia (hasta 50 millas);
- Embalaje, mudanza y desembalaje de enseres domésticos;
- Desconectar y volver a conectar los electrodomésticos y otros bienes personales (por ejemplo, electricidad, cable, internet y teléfono);
- Almacenamiento de enseres domésticos (máximo de 12 meses, prórrogas con la aprobación previa de la Agencia por causa justificada);
- Seguro por el valor de reposición de los bienes en relación con la mudanza y el almacenamiento necesario,
- El valor de reposición de los bienes perdidos, robados o dañados en el proceso de mudanza cuando no se dispone razonablemente de un seguro que cubra dichas pérdidas.

Los gastos de mudanza razonables para una persona con discapacidades pueden incluir:

- El costo del traslado del equipo de asistencia que es propiedad personal del inquilino;
- El mobiliario y las pertenencias personales de un ayudante que vive en la casa, y/u otras adaptaciones razonables; y,
- Otros gastos razonables de bolsillo que no estén prohibidos.

### **Gastos de mudanza y otros gastos relacionados no elegibles**

Una persona desplazada no puede reclamar ni recibir el pago de los siguientes gastos de mudanza y relacionados, para ninguno de los tipos de mudanza residencial:

- Gastos de traslado no aprobados previamente por escrito;
- Los intereses de un préstamo para cubrir los gastos de mudanza;
- Lesiones personales;

- Cualquier tarifa legal u otro costo por preparar una reclamación del pago de la asistencia para la reubicación o por representar al reclamante ante la NCORR;
- Gastos de búsqueda de una vivienda de reemplazo;
- Costos de almacenamiento de bienes personales en bienes inmuebles que ya son propiedad o están alquilados por la persona desplazada; y
- Depósitos de seguridad y de servicios públicos reembolsables.

### **Pago fijo por gastos de mudanza**

Este pago se determinará de acuerdo con el Programa de costos fijos de mudanza residencial aplicable publicado por la Administración Federal de Carreteras (FHWA). El subsidio refleja la cantidad de habitaciones de la vivienda de la que la persona queda desplazada (que puede incluir dependencias), todos los gastos de mudanza y otros gastos relacionados, y tiene en cuenta si la persona desplazada tiene sus propios muebles y debe trasladarlos. Si una habitación contiene una cantidad inusualmente grande de bienes personales (por ejemplo, un sótano abarrotado), la Agencia puede aumentar el pago en consecuencia (por ejemplo, contarlos como dos habitaciones). Consulte el sitio web de la FHWA para conocer la lista de costos:

[https://www.fhwa.dot.gov/real\\_estate/uniform\\_act/relocation/moving\\_cost\\_schedule.cfm](https://www.fhwa.dot.gov/real_estate/uniform_act/relocation/moving_cost_schedule.cfm).

**Tabla 4: Lista de gastos fijos de mudanza de la FHWA**

Unidades amuebladas		Unidades sin amueblar	
1 Habitación	\$550.00	1 Habitación - sin muebles	\$350.00
2 Habitaciones	\$750.00	Cada habitación adicional - sin muebles	\$50.00
3 Habitaciones	\$1,050.00	Dormitorio estudiantil	\$100.00
4 Habitaciones	\$1,200.00		
5 Habitaciones	\$1,350.00		
6 Habitaciones	\$1,600.00		
7 Habitaciones	\$1,700.00		
8 Habitaciones	\$1,900.00		
Cada habitación adicional	\$150.00		

Nota: Este programa se actualizará de vez en cuando la Administración Federal de Carreteras (FHWA) revise el programa de tarifas fijas de mudanza para Carolina del Norte. La FHWA publicó un nuevo programa de tarifas que entró en vigor el 26 de agosto de 2021, pero las tarifas no cambiaron para NC.

## 2.22 Reubicación de los inquilinos que ocupan MHU

Los inquilinos residenciales elegibles desplazados involuntariamente, ya sea de forma temporal o permanente, por la participación de un propietario de una casa móvil o unidad de vivienda prefabricada (MHU) en un programa de la NCORR recibirán asistencia para la reubicación. La designación de la MHU como bien inmueble o mueble es relevante para el solicitante de un programa de la NCORR, pero es irrelevante a la hora de considerar los servicios de reubicación necesarios para la reubicación involuntaria de inquilinos de viviendas residenciales de alquiler. Las circunstancias relacionadas con el desplazamiento de los inquilinos de MHU rigen los servicios de reubicación que recibirán los inquilinos afectados.

Los programas de la NCORR no provocarán el desplazamiento involuntario de los propietarios de las MHU, pero pueden provocar el desplazamiento involuntario de los inquilinos de las MHU. Estos inquilinos desplazados tendrían derecho a servicios de reubicación permanente o temporal si cumplen los requisitos de elegibilidad de la sección 2.5. Un inquilino de una MHU desplazado tiene derecho a recibir servicios de asesoramiento, el pago de los gastos de mudanza y pagos de reemplazo de la vivienda de la misma manera y con los mismos requisitos que las personas desplazadas de las viviendas convencionales. El desplazamiento de un inquilino de una MHU puede ocurrir en las siguientes circunstancias:

- **Programa de Compra Total Estratégica.** Si el propietario de la MHU vende voluntariamente el lugar (es decir, el terreno) que alberga una estructura de MHU, o vende el inmueble de la MHU (es decir, el terreno y la estructura de la MHU fijada) en el marco del Programa de Compra Total Estratégica, cualquier inquilino ocupante deberá ser reubicado de forma permanente.
  - Si el inquilino alquila el terreno y la estructura, o solo la estructura, y cumple los criterios de elegibilidad de la URA, tendrá derecho a los servicios de asesoramiento de la URA descritos en la sección 2.8 (incluida la provisión de una a tres viviendas de reemplazo comparables, etc.) y a la asistencia para la reubicación (cobertura de los gastos reales o fijos de mudanza, gastos de conexión de servicios públicos, pagos de la vivienda de reemplazo, etc.), tal como se describe en la sección 2.21.

- **Programa de recuperación para propietarios.** Si el propietario de la MHU participa en la rehabilitación, elevación o reemplazo de la MHU (lo que incluye una MHU o una unidad modular) que está ocupada por un inquilino, el inquilino ocupante quizás tenga que reubicarse temporalmente.
  - Si el inquilino alquila el terreno y la estructura, o solo la totalidad o parte de la estructura, y cumple los criterios de elegibilidad de la URA, el inquilino tendrá derecho a los servicios y beneficios de asesoramiento para la reubicación temporal, incluyendo la referencia a una vivienda temporal, el reembolso de los gastos de mudanza desde el lugar y para volver al lugar; los gastos de almacenamiento, si corresponde; los pagos del mayor costo de vivienda, si corresponde; los servicios de conexión de los servicios públicos hacia y desde la vivienda de la que es desplazado, etc. (véase la sección 4.0 sobre Reubicación temporal).
  - Si no es posible regresar al lugar original debido a una actualización del tamaño de la unidad, a cambios en la composición del hogar del inquilino o a otra razón, o si la reubicación temporal supera los doce meses, se ofrecerá al inquilino una asistencia para la reubicación permanente en el marco de la URA (véase la sección 3.0).

La NCORR no desplaza involuntariamente a los propietarios de las MHU y no traslada las estructuras de las MHU, ni adquiere lugares de reemplazo para las MHU, ni proporciona servicios de infraestructura para las MHU en los lugares de las viviendas de reemplazo.

## 2.23 Anticipos, reclamaciones y pagos

### Pagos anticipados

#### Pagos anticipados

Cuando se determine que un inquilino puede evitar o reducir una dificultad que será causada por la reubicación requerida, de acuerdo con 49 CFR § 24.207(c), la NCORR puede hacer un pago anticipado para los siguientes gastos relacionados con la reubicación:

- Depósito de seguridad para el alquiler que no exceda los dos meses (incluyendo los depósitos para mascotas, estacionamiento, etc.). La cantidad del depósito no puede superar la cantidad de la cuota mensual de alquiler de la vivienda;
- Conexión y/o reconexión de servicios públicos;
- El costo de un servicio de mudanza comercial (puede incluir los materiales de embalaje y el empaquetado), a menos que pueda pagarse en virtud de los acuerdos de pago directo del Programa;
- Almacenamiento; y/o
- Otros gastos relacionados con la reubicación según se los apruebe.

Las dificultades se definen como una carga financiera indebida que agotaría los recursos financieros del hogar del inquilino, o en aquellos casos en los que la falta de recursos financieros del hogar del inquilino o el mal crédito, impedirían que el hogar se reubicara de manera oportuna. Se entiende por manera oportuna los plazos indicados en los avisos y cartas de la URA emitidas por el programa de la NCORR. Todas las solicitudes de anticipos deben ser aprobadas por el Jefe de Recuperación o la persona que este designe.



Los anticipos para los gastos que son reembolsables al inquilino (como los depósitos de seguridad del alquiler o de los servicios públicos) deben ser cubiertos en última instancia por el inquilino. El programa de la NCORR puede adelantar los costos que son reembolsables al inquilino. Sin embargo, la NCORR debe recuperar estos costos, ya que la NCORR no está autorizada a pagar permanentemente dichos costos en virtud de la URA. Se debe proporcionar al NCORR la documentación justificativa (como recibos o contrato de arrendamiento) del costo del anticipo. La cantidad de cualquier anticipo se deducirá del total de los pagos finales debidos al inquilino por los reembolsos de los gastos de reubicación previstos, y/o los pagos de la vivienda de reemplazo o la ayuda para el pago inicial. Antes de que se efectúe un pago anticipado, los inquilinos deberán firmar un formulario en el que se indique que el inquilino aprueba la deducción de cualquier pago anticipado del total de los beneficios de reubicación que se prevea que le corresponda. Además, en caso de que la cantidad total de los anticipos supere la cantidad de los beneficios que se espera que le correspondan al inquilino, este deberá certificar que se compromete a reembolsar a la NCORR cualquier cantidad pendiente o la diferencia en una fecha determinada para cualquier anticipo que se realice.

Para garantizar que los anticipos cumplen el objetivo, los pagos se harán directamente al proveedor del servicio que necesita el inquilino. Por ejemplo, si se necesita un depósito de alquiler, el pago se hará directamente al arrendador/propietario del inmueble que alquila el inquilino. En estos casos, se pedirá a los inquilinos que ejecuten un *Formulario de cesión de pagos* para que se pueda realizar el pago a la tercera parte.

### **Requisitos para presentar una reclamación**

Cualquier costo que se reembolse al inquilino debe ser aprobado previamente por el programa de la NCORR. Los presupuestos obtenidos por los especialistas en la URA cumplirán con el requisito de preaprobación. Toda reclamación de pago de la asistencia para la reubicación debe estar respaldada por la documentación que se requiera razonablemente para justificar los gastos incurridos, tales como comprobantes, facturas, precios certificados, tasaciones u otras pruebas de dichos gastos. Los especialistas en la URA ayudarán a los inquilinos a completar y presentar todas las reclamaciones de pago necesarias. Los inquilinos deben rellenar y firmar el formulario de reclamación correspondiente para que se les reembolsen los gastos de reubicación preaprobados, la vivienda de reemplazo y/o el pago inicial. Los formularios de reclamación deben ser aprobados por el Jefe de recuperación o su designado para poder ser procesados.

### **Plazo para presentar una reclamación**

Las reclamaciones de asistencia para la reubicación deben presentarse a la NCORR antes de que transcurran 18 meses desde la fecha en que el inquilino fue desplazado. En cada caso, y por causa justificada, la NCORR podrá ampliar cualquier plazo especificado para: (1) La presentación de una reclamación o (2) la ocupación de una vivienda de reemplazo para calificar para un pago para la vivienda de reemplazo. La NCORR documentará los motivos por los que se deniega la solicitud de prórroga de dichos plazos y proporcionará la determinación por escrito a la persona que solicita la prórroga, así como la forma de apelar la determinación.

## **Notificación de denegación de la reclamación**

Si la NCORR rechaza la totalidad o parte de un pago reclamado o se niega a considerar la reclamación en sus méritos debido a la presentación inoportuna o a otros motivos, notificará inmediatamente al reclamante por escrito su determinación, la base de la misma y los procedimientos para apelar dicha determinación.

## **Formularios de reclamación de asistencia para la reubicación permanente**

Basándose en la documentación aportada por el inquilino, el especialista en la URA debe preparar los siguientes formularios de reclamación de asistencia en nombre del inquilino. Una vez preparados los formularios, el inquilino debe rellenar y firmar la Certificación de residencia legal en los Estados Unidos.

- *Reclamación de la asistencia para el alquiler o para el anticipo (Formulario 40058 del HUD)*
- *Reclamación residencial de gastos de mudanza y otros gastos relacionados (Formulario 40054 del HUD)*

Como complemento a los Formularios de reclamación de asistencia del HUD, el especialista en la URA debe preparar y obtener los siguientes formularios, que incluyen, entre otros:

- *Formulario de pago electrónico al proveedor del inquilino de la Oficina del Contralor del Estado, si corresponde*
- *Formulario W-9 sustitutivo del Estado de Carolina del Norte (debe ser rellenado por todas las personas desplazadas y proveedores)*
- *Acuerdo de divulgación y cesión de subrogación de reubicación (debe ser firmado por el inquilino)*

El Formulario 40058 del HUD “Reclamación de la asistencia para el alquiler o para el anticipo” debe ir acompañado de una copia de uno de los siguientes documentos, según corresponda:

- Contrato de arrendamiento firmado para la unidad del inquilino después de la reubicación o autocertificación del inquilino de la propiedad de alquiler; o
- Declaración de divulgación que muestre el precio de compra de la vivienda de reemplazo o una escritura.

Además, para la asistencia para alquiler, debe adjuntarse un documento que muestre la media de los servicios públicos mensuales de cada unidad, ya que estos costos son la base para el cálculo del Pago para la vivienda de reemplazo (RHP) del inquilino (es decir, la diferencia entre el alquiler y los servicios públicos de la unidad anterior a la reubicación y la unidad temporal).

El Formulario 40054 del HUD “Reclamación residencial de gastos de mudanza y otros gastos relacionados”, permite reclamar tanto los gastos fijos como los reales. Los gastos reales de la mudanza por cuenta propia deben ir acompañados de los dos (2) presupuestos de las compañías de mudanzas, la prueba de los gastos reales en los que han incurrido los inquilinos (factura de la compañía de mudanzas) y el comprobante de pago.

Además de los formularios de solicitud de asistencia, el inquilino también tendrá que rellenar y firmar el *Formulario de Pago Electrónico al Vendedor de la Oficina del Contralor del Estado* (si es factible) para que la NCORR deposite directamente los fondos de reubicación en la cuenta bancaria del inquilino. La persona desplazada y/o el arrendador deben completar y firmar un formulario W-9 para poder recibir

los pagos. Los proveedores que presten servicios relacionados con la URA a través de NCORR, el NCDPS u otro proveedor, también deberán rellenar un W-9.

Si es necesario realizar un pago a un tercero, se requiere que el inquilino rellene y firme el *Formulario de cesión de pagos*. Este formulario autoriza al programa a realizar los pagos directamente a una persona o a un proveedor tercero, en lugar de al inquilino que está siendo reubicado. En el caso de la reubicación permanente, los gastos de depósito de seguridad adelantados se harán directamente al arrendador de la unidad de vivienda de reemplazo. En el caso de la reubicación temporal, los costos de los depósitos de seguridad o los pagos de alquiler por el aumento de los costos se harán directamente al arrendador de la unidad de vivienda temporal. Los pagos por adelantado pueden realizarse directamente a terceros, como arrendadores, compañías de mudanzas, etc.

Todos los documentos de respaldo necesarios para apoyar las cantidades que se solicitan en los formularios de reclamación del HUD deben presentarse como parte de la solicitud de pago y ser firmados por la persona desplazada. Los documentos de respaldo pueden ser recibos para reembolso al propietario o al inquilino y facturas de pago de los gastos de mudanza, de proveedores externos y del proveedor de servicios de reubicación.

### **Pago rápido**

La NCORR revisará las reclamaciones de manera expeditiva. El reclamante será notificado sin demora sobre cualquier documentación adicional que se requiera para respaldar la reclamación. El pago de una reclamación se efectuará tan pronto como sea posible tras la recepción de la documentación suficiente para respaldar la reclamación.

### **Pago basado en el porcentaje de miembros del hogar legalmente presentes**

Los pagos de la URA se basarán en el número de miembros del hogar legalmente presentes. Por ejemplo, si tres de los cuatro miembros de la unidad familiar están legalmente presentes pero uno de ellos no lo está, los pagos totales en virtud de la URA serán del 75% del total, ya que el 75% de la unidad familiar cumple el requisito de estar legalmente presente.

## **2.24 Desembolso de la asistencia para el alquiler**

### **Forma de desembolsar la asistencia para el alquiler**

Los pagos de asistencia para la reubicación de inquilinos residenciales desplazados para proyectos del HUD están sujetos a 42 USC §3537c, Prohibición de pagos únicos, y deben desembolsarse en cuotas, salvo que puedan efectuarse pagos únicos para cubrir: (1) un pago de asistencia para la vivienda cuando reúne los requisitos de un pago de último recurso para la vivienda; (2) gastos de mudanza; (3) un pago inicial para la compra de una vivienda de reemplazo, o gastos incidentales relacionados con (2) o (3). Cuando el pago se realice en cuotas, la cantidad total del pago aprobado se desembolsará en cuotas regulares, independientemente de que se produzca o no algún cambio posterior en los ingresos o el alquiler de la persona, o en el estado o la ubicación de su vivienda. Por lo tanto, si el inquilino se muda durante el periodo de 42 meses, el pago de la asistencia para el alquiler no se modificará, sino que seguirá siendo el mismo que el cálculo original.

### **Pagos en cuotas para los pagos de asistencia para la vivienda (RAP)**

Los pagos de reemplazo de la vivienda se harán directamente al inquilino desplazado. De acuerdo con la normativa de la URA, los pagos de reemplazo de la vivienda se calculan para un periodo de 42 meses. La cantidad total del pago aprobado se desembolsará en dos cuotas iguales, independientemente de que se produzca o no algún cambio posterior en los ingresos o el alquiler del inquilino, o en el estado o la ubicación de la vivienda del inquilino. Por lo tanto, la política de pagos en cuotas de la NCORR consiste en realizar dos pagos iguales, efectuados con un intervalo aproximado de cuatro (4) semanas.

### **Pago de reemplazo de la vivienda para viviendas de último recurso**

Para garantizar que una persona desplazada no se vea sometida a una carga financiera excesiva, NCORR está obligado a proporcionar dinero en efectivo adicional o asistencia alternativa en virtud de la normativa de Vivienda de último recurso, que permite a NCORR superar los límites legales de asistencia. Para facilitar la administración y el mantenimiento de los registros, y para garantizar que toda la ayuda llegue de forma expeditiva al hogar desplazado, NCORR proporcionará una suma global por cualquier cantidad de pago de reemplazo de vivienda que se califique como pago de último recurso<sup>1</sup>. Todas las solicitudes de pagos de último recurso deben ser aprobadas por el Jefe de Recuperación o la persona que este designe.

### **Deducciones de los pagos de reubicación**

La NCORR deducirá el monto de cualquier pago anticipado de reubicación de la asistencia para la reubicación a los que la persona desplazada tenga derecho. Sin embargo, la NCORR no retendrá ninguna parte de un pago de reubicación a una persona desplazada para satisfacer una obligación con cualquier otro acreedor.

### **Conversión del pago en anticipo**

Una persona desplazada que alquila inicialmente una vivienda de reemplazo y recibe el pago de la asistencia para el alquiler (véanse las secciones 2.13-2.15) puede comprar posteriormente una vivienda de reemplazo. El pago restante de la asistencia para el alquiler puede convertirse en un anticipo si se cumplen los criterios de elegibilidad para dicho pago, incluyendo la compra y la ocupación dentro del periodo prescrito de 1 año (véase las Secciones 2.12 y 5.4). El monto de la asistencia para la compra será el calculado en la sección 2.15, menos la parte de la asistencia para el alquiler que ya haya sido desembolsada. La totalidad del pago de la asistencia para la compra debe aplicarse, en el momento del cierre, a la compra de una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria. (NOTA: En el caso de que la persona desplazada adquiera una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria antes de convertir su asistencia para el alquiler en asistencia para la compra, el monto total deberá utilizarse para reducir el saldo pendiente de la hipoteca).

### **Pago tras el fallecimiento**

El pago para la vivienda de reemplazo es personal de la persona desplazada y, a su muerte, la parte no desembolsada de dicho pago no se pagará a los herederos o cesionarios, salvo en estos casos:

---

<sup>1</sup> 49 CFR 24.404(c)(1) (i): Un pago para la vivienda de reemplazo que supere los límites establecidos en la sección § 24.401 o [§ 24.402](#) El pago de la vivienda de reemplazo en virtud de esta sección puede proporcionarse en cuotas o en una suma global a la a discreción de la [Agencia](#).

- Se abonará el monto imputable al periodo de ocupación efectiva de la vivienda de reemplazo por parte del desplazado. La ocupación efectiva se define como el mes completo en el que la persona fallece.
- Si un miembro restante de la familia vivía con la persona desplazada en el momento de su fallecimiento, los pagos restantes se efectuarán al miembro restante de la familia que siga viviendo en la vivienda y que formara parte del hogar original que vivía en la vivienda [por ejemplo, una madre y una hija adulta viven juntas. Si la madre fallece pero la hija sigue residiendo allí, la hija recibirá los pagos restantes].
- Cualquier parte del pago para la vivienda de reemplazo necesaria para satisfacer la obligación legal de un patrimonio en relación con la selección de una vivienda de reemplazo por parte de una persona fallecida o en su nombre se abonará al patrimonio.

## **Reconocimiento del inquilino de los pagos de reubicación**

Una vez presentada la solicitud de pago final, el especialista en la URA debe preparar un *Formulario de reconocimiento de pago de la URA* que enumere todos los pagos de gastos de reubicación y el total de los mismos. El personal del programa cargará el formulario firmado en el sistema de registro.

## **2.25 Sistema de registro**

Los especialistas en la URA harán un seguimiento y registrarán todos los expedientes de los inquilinos, los pagos de reubicación, los avisos, la documentación de respaldo y las acciones en un sistema de registro.

## **2.26 Apelaciones de los inquilinos**

Todos los inquilinos tendrán la oportunidad de presentar una apelación de acuerdo con los reglamentos de la URA de 49 CFR 24.10 y la Política de apelaciones de la NCORR. En el caso de los inquilinos con posibles barreras de comunicación, incluido el dominio limitado del inglés, o que requieran de otro modo una adaptación razonable para preparar una apelación, el programa de la NCORR proporcionará dicha asistencia directamente o a través de un tercero apropiado sin costo alguno para el inquilino. Los inquilinos recibirán una copia de los procedimientos de apelación de la NCORR durante su entrevista de admisión. Los Procedimientos de apelación de la NCORR también se enviarán por correo a los inquilinos como anexo a cualquier determinación apelable.

## **2.27 Prevención del fraude, el despilfarro y la mala gestión**

La NCORR seguirá su Política de fraude, despilfarro y abuso (FWA) en la administración de los beneficios de reubicación descritos en este manual y se esforzará por recapturar los fondos cuando sea apropiado. El programa tomará las medidas apropiadas para llevar a cabo los esfuerzos de adquisición, rehabilitación y reubicación de manera que se minimice el fraude, el despilfarro y la mala gestión. El fraude generalmente implica el engaño mediante la tergiversación u omisión de hechos materiales con el fin de obtener un beneficio ilegítimo. Los programas de la NCORR se supervisan para verificar el cumplimiento de la Política de FWA, y se rigen por los principios, la supervisión y las políticas y procedimientos de control interno previstos en la Política de la NCORR. La política de FWA para prevenir o identificar el fraude, el despilfarro y el abuso se aplica a través de controles y tareas programáticas, que incluyen, entre otras, las siguientes:

- Verificación de la identificación del inquilino.

- Se requiere documentación emitida por el gobierno para determinar la identidad del inquilino.
- Requisito de certificación para cumplir con los criterios de elegibilidad de presencia legal.
- Análisis de DOB/VOB.
- Llevar a cabo la verificación por parte de terceros de la asistencia por desastre, para garantizar que la financiación de CDBG-DR y/o de CDBG-MIT no se proporcione dos veces para la misma actividad, ya que ello supondría una duplicación de la asistencia ya proporcionada.
- Los casos de fraude se comunicarán a las autoridades competentes, incluida la Oficina del Inspector General Regional del HUD.

Las notificaciones a los solicitantes del programa y a los posibles beneficiarios de la URA en relación con los beneficios y los pagos llevarán esta declaración de advertencia, tal como exige la normativa:

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

## 2.28 Residencial frente a no residencial

La NCORR también implementará la reubicación de inquilinos no residenciales, lo que incluirá negocios comerciales, según sea necesario y requerido. Por lo general, las empresas, emprendimientos agrícolas y organizaciones sin fines de lucro que deban mudarse permanentemente de un inmueble como consecuencia directa de la adquisición, rehabilitación o demolición para un proyecto financiado con fondos federales se considerarán desplazadas.

Las empresas desplazadas (incluidas las organizaciones sin fines de lucro y los propietarios de emprendimientos agrícolas) tienen derecho a servicios de asesoramiento y asistencia para la reubicación en virtud de la URA. Como se define en 49 CR 24.2(a)(4), una empresa se define a efectos de este documento y de las políticas como:

- Un negocio con fines de lucro, dedicado a cualquier actividad lícita de compra, venta de bienes o servicios, fabricación, transformación, comercialización, alquiler de propiedades o publicidad exterior cuando la pantalla deba ser trasladada;
- Para tener derecho a la asistencia, la empresa debe cumplir la definición de “persona desplazada” y debe trasladarse permanentemente como resultado directo de un proyecto subvencionado que implique la adquisición, rehabilitación o demolición, tal y como se indica en el Manual 1378, Capítulo 1, Párrafos 1-4.

Las personas desplazadas no residenciales deben recibir avisos a tiempo, por ejemplo:

- Aviso de información general no residencial (GIN): emitido a todos los ocupantes tan pronto como sea posible (normalmente la solicitud de asistencia federal)
- Aviso de elegibilidad para la reubicación (NOE) no residencial: se emite a las personas desplazadas en el momento más temprano de la ION, la adquisición de la propiedad o la emisión de un Aviso de intención de compra
- Aviso de 90 días no residencial: se emite al menos 90 días antes de la fecha de desalojo exigida por la NCORR a las personas desplazadas que no hayan desalojado de otro modo.

La NCORR proporcionará servicios de asesoramiento para facilitar la reubicación. Los servicios de asesoramiento comienzan con una entrevista personal que abarca:

- Condiciones actuales de arrendamiento y requisitos del sitio de reemplazo;
- Posible necesidad de uno o varios especialistas externos que le ayuden a planificar o ejecutar la mudanza;
- Identificación y resolución de problemas inmobiliarios/personales;
- Cálculo del tiempo que necesitará la empresa para trasladarse;
- Estimación de la dificultad prevista para localizar una propiedad de reemplazo;
- Identificación de cualquier necesidad de pagos anticipados y la capacidad legal de la Agencia para proporcionarlos.

Según corresponda, la URA ofrece cobertura a los propietarios de empresas (estén o no en el lugar), a los propietarios/ocupantes de una empresa y a los inquilinos que exploten una empresa en un espacio alquilado. Las empresas ocupadas por sus propietarios solo reciben beneficios de la URA en los desplazamientos involuntarios.

Toda persona desplazada no residencial tiene la opción de reclamar los Gastos de mudanza razonables reales y Gastos relacionados, tal y como se indica en el Manual 1378, Capítulo 4, Párrafos 4-2 y 4-5. Solo las pequeñas empresas pueden reclamar los gastos de reinstalación (con un límite de \$25,000) además de los Gastos de mudanza razonables reales y Gastos relacionados. La mayoría de las empresas (pero no todas) tienen la opción de reclamar en su lugar un pago fijo a cuenta (con un límite de \$40,000). Esta opción impide que la empresa reciba el reembolso de todos los demás gastos de mudanza y reinstalación. Dado que el pago fijo a cuenta puede ser superior o inferior al monto que la empresa podría recibir en función de los costos reales de la mudanza, es importante ofrecer servicios de asesoramiento para ayudar a las empresas desplazadas a comprender su opción.

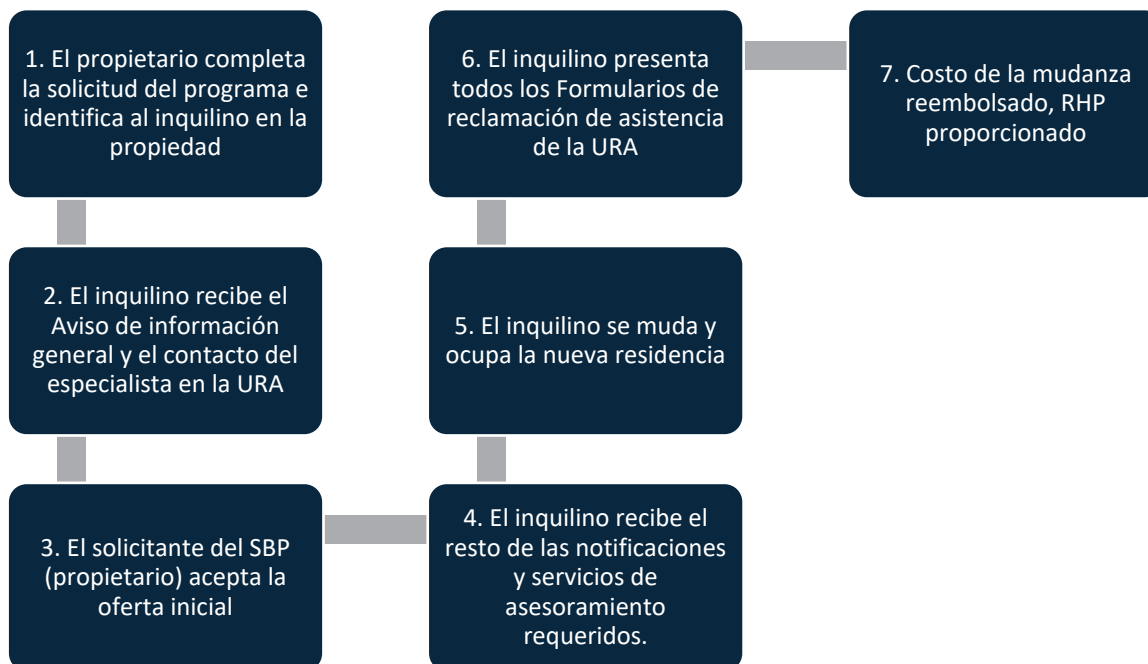
En el caso de que un inquilino no residencial sea desplazado por actividades ejecutadas directamente por la NCORR, se indicará al personal del programa y a los subreceptores que sigan las orientaciones y los procedimientos descritos en este documento y en el capítulo 4 del Manual 1378 del HUD cuando se encuentren con estos posibles escenarios. Además, según sea factible y aplicable a las actividades no ejecutadas directamente por la NCORR, esta podrá proporcionar asistencia técnica y directa a sus subreceptores para garantizar que se cumplan los requisitos de realojamiento pertinentes para los casos no residenciales.

## 3.0 URA para los inquilinos del Programa de la NCORR – Reubicación permanente

La NCORR prevé que la reubicación permanente se realice en el marco de su Programa de Compra Total Estratégica. Sin embargo, es posible que la reubicación temporal proporcionada en el marco del Programa de recuperación para propietarios se convierta en una reubicación permanente si el plazo de reubicación se extiende más allá de doce meses, si la propiedad cambia de tamaño o no puede alojar al inquilino que regresa, o por otras razones.

La reubicación residencial permanente implica las siguientes actividades básicas en todos los programas de la NCORR, que se ilustran en la Figura 3.

**Figura 3: Resumen del proceso de la URA para la reubicación permanente**



Cuando un solicitante completa una solicitud de la NCORR, se le exige que revele si hay inquilinos ocupando su propiedad. Una vez que se reciba una solicitud completa (verificada por el programa) o que la NCORR tenga conocimiento de un inquilino que será desplazado permanentemente, el equipo de URA emitirá un GIN y se pondrá en contacto con el inquilino para concertar una cita o iniciar el proceso de admisión. También se proporcionará al solicitante una copia del GIN para que todas las partes estén informadas.

En el momento de la solicitud, los solicitantes arrendadores recibirán una *Hoja informativa para arrendadores* que explica sus responsabilidades. Si el propietario solicitante es dueño de una unidad de



alquiler vacía, el arrendador deberá proporcionar un Aviso de mudanza a cualquier posible inquilino que esté interesado en ocupar la propiedad, siguiendo los requisitos de la Sección 2.7.

Durante el proceso de admisión del inquilino, el especialista en la URA recopilará información del inquilino (véase la Sección 2.9 para más información). El especialista en la URA averiguará el tamaño de la unidad que necesita la familia, dónde trabajan los inquilinos y otra información relevante que ayudará al especialista en la URA a encontrar viviendas de reemplazo comparables y a recopilar datos para el análisis del pago de la vivienda de reemplazo. El especialista en la URA también recogerá información demográfica y de ingresos del hogar desplazado. Durante la entrevista, el especialista en la URA recopilará información sobre la elegibilidad del hogar del inquilino para determinar si el hogar cumple con los criterios de elegibilidad de ocupación legal y de presencia legal (véase la Sección 2.5 para más información).

En lo que respecta al Programa de Compra Total Estratégica, una vez que todos los propietarios de una propiedad aceptan el Paquete de oferta inicial del Programa, se establece la fecha de Inicio de las negociaciones (ION) en función de la última fecha de aceptación. Una vez establecido el ION, el programa de la NCORR notificará al inquilino que es elegible para la asistencia para la reubicación en virtud de la URA proporcionándole un *Aviso de elegibilidad* (NOE) (véase la Sección 2.7.3 para más información). Este aviso se combina con el formulario de *Aviso de desalojo de 90 días* o va seguido de él (para más información, véase la Sección 2.7.4).

Cuando el programa emita un NOE al inquilino, describirá la asistencia de reubicación disponible, la cantidad estimada de ayuda basada en las circunstancias y necesidades individuales del inquilino, etc. Se revisará cualquier asistencia por desastre recibida en respuesta a uno de los desastres recientes declarados por el presidente, según corresponda, y su cantidad podrá deducirse de las cantidades del pago de la asistencia para el alquiler si se considera una duplicación de los beneficios.

Antes de la emisión del NOE, el especialista en la URA comenzará el trabajo de localización de unidades comparables para que el inquilino las vea (véase la Sección 2.10). El plazo de desalojo de 90 días no puede comenzar hasta que se ofrezca al inquilino por lo menos una vivienda de reemplazo comparable. El especialista en la URA se asegurará de que las unidades comparables sean inspeccionadas y se determine que son decentes, seguras y sanitarias. Si es posible, la inspección se realizará antes de que el inquilino vea la vivienda y antes de que la ocupe (véase la Sección 2.11). Si la vivienda no cumple las normas de DSS (digna, segura y sanitaria) y hay tiempo suficiente para la mejora, la unidad puede ser inspeccionada de nuevo para determinar si pasa la inspección de DSS. Si no hay tiempo suficiente para reparar o mejorar, hay que buscar otra vivienda comparable.

Durante este periodo, una vez identificadas las unidades, el especialista en la URA también calculará el pago de la asistencia para el alquiler (o pago inicial) (véase la Sección 2.15). Además, el especialista en la URA informará al inquilino del proceso de reembolso de los gastos de mudanza y otros gastos relacionados, incluidas las conexiones de servicios públicos (véase la Sección 2.17).

Si el solicitante retira su solicitud voluntaria o involuntariamente, o no acepta la oferta inicial del programa, se enviará al inquilino un *Aviso de no desplazamiento - No se requiere la reubicación permanente* (véase la Sección 2.7.5), indicando que no tiene derecho a los beneficios de reubicación de la URA porque no será desplazado por las actividades del programa. La NCORR reconoce que los

inquilinos pueden y haber hecho los arreglos para mudarse (incluyendo la firma de un nuevo contrato de alquiler) para cuando reciban el *Aviso de no desplazamiento*; por ende, revisará las circunstancias del inquilino caso por caso. En los casos en los que el inquilino haya hecho los arreglos necesarios para mudarse y el *Aviso de no desplazamiento* se proporcione tarde dentro del periodo de desalojo de 90 días, la NCORR puede decidir proporcionar los servicios y beneficios de URA a dichos inquilinos.

## 4.0 URA para los inquilinos del Programa de la NCORR - Reubicación residencial temporal

Los programas de la NCORR proporcionarán una reubicación temporal según lo estipulado en el *Manual 1378 del HUD: Asistencia al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles*, en avisos posteriores del HUD y en los reglamentos de la URA, según corresponda. La reubicación temporal implica las siguientes actividades básicas en el marco de los programas temporales de la NCORR, como el Programa de recuperación para propietarios (HRP), que se ilustra en la Figura 4 a continuación.

**Figura 4: Resumen del proceso de reubicación temporal**



Los inquilinos elegibles que residen en propiedades que participan en el HRP y que implican la reconstrucción, el reemplazo o la rehabilitación (incluyendo la elevación) recibirán asistencia para la reubicación temporal si deben mudarse temporalmente (menos de 12 meses). En estos casos, las actividades del programa se planificarán y llevarán a cabo de manera que se minimicen las dificultades para los hogares que residen en propiedades dañadas por tormentas.

Las opciones de vivienda de reubicación temporal disponibles para los inquilinos se basarán en la duración prevista de la reubicación temporal, el alcance de las obras de la propiedad sometida al tratamiento de la NCORR, la disponibilidad de viviendas en la zona y las circunstancias individuales de los inquilinos, como puede ser tener hijos que necesiten ir a una escuela cercana, estar cerca de instalaciones médicas o de un empleo, u otras consideraciones. Siempre que sea posible, se pedirá a los inquilinos que elijan el tipo de vivienda para su traslado temporal. Las opciones de alojamiento pueden incluir una estancia en un hotel, una unidad de alquiler con instalaciones para cocinar, vivir con la familia y los amigos, u otra situación. Debido a que las opciones de alojamiento disponibles para los inquilinos dependen del tiempo previsto de la duración de la reubicación, a una reubicación de muy corta duración probablemente se le dará la opción de alojarse en un hotel o vivir con familiares y amigos. Para las reubicaciones de corta duración, los hoteles y vivir con la familia son las opciones de alojamiento más factibles. Por otro lado, a las reubicaciones a largo plazo que se prevé que sean de más de seis meses pero menos de un año, probablemente se les dará la opción de una unidad de alquiler con instalaciones para cocinar, o de vivir con familiares y amigos, ya que estas opciones serían la situación más factible para el plazo más largo. La determinación de la viabilidad de las opciones de alojamiento será realizada únicamente por el programa. Independientemente de las circunstancias relativas a la reubicación temporal, los inquilinos no tendrán que identificar una vivienda de reubicación temporal. Los especialistas en la URA identificarán al menos una vivienda temporal que estará disponible para el hogar del inquilino. Todas las unidades temporales también deben cumplir con los códigos de construcción locales, ser de naturaleza adecuada a la vivienda actual de la persona desplazada y pasar una inspección que determine que son dignas, seguras y sanitarias (DSS).

Para garantizar que los inquilinos reciban toda la ayuda necesaria, los especialistas en la URA evaluarán las necesidades de los hogares de las personas reubicadas temporalmente para proporcionarles la asistencia para la reubicación que establece la URA (véase la Sección 4.2 a continuación para consultar los servicios proporcionados).

## 4.1 Plazos de la reubicación temporal

Los inquilinos recibirán un aviso de desalojo por escrito de treinta (30) días de antelación (véase la Sección 2.7.7) antes de la fecha de reubicación requerida. El especialista en la URA del inquilino proporcionará servicios de reubicación para facilitar este traslado.

La duración de la reubicación temporal se determinará en función del alcance de los trabajos del solicitante del HRP y se comunicará al inquilino a efectos de planificación y coordinación de su traslado. Si la reubicación temporal de un inquilino supera los doce (12) meses, el especialista en la URA se pondrá en contacto con el inquilino para ofrecerle asistencia para la reubicación permanente. A estos inquilinos se les puede dar la oportunidad de optar por seguir reubicados de forma temporal durante un periodo acordado (basado en la nueva información sobre cuándo pueden volver a la unidad de la que fueron desplazados), optar por reubicarse de forma permanente en la unidad que ha sido su unidad temporal, si es factible, u optar por reubicarse de forma permanente en otro lugar con la asistencia de la URA.

Todos los hogares desplazados temporalmente serán notificados por escrito sobre el regreso a su unidad una vez que se confirme que la unidad ha pasado una inspección final de NCORR para la unidad reparada, rehabilitada o reconstruida. Una vez pasada la inspección final, el especialista en la URA

notificará al inquilino que puede volver a su casa con un *Aviso de retorno a su hogar* (véase la Sección 2.7.8) que le dará un plazo de treinta (30) días para mudarse y volver a ocupar la unidad rehabilitada/reconstruida.

Este plazo para regresar al hogar suele coincidir con los términos del contrato de alquiler de la unidad temporal, si corresponde. Se proporcionará un aviso de 30 días para regresar a la vivienda original; sin embargo, los inquilinos pueden volver antes si lo desean, si lo permiten los términos del contrato de alquiler de la vivienda de reubicación, y si la unidad está disponible. Además, es responsabilidad del inquilino mudarse dentro de los plazos previstos, limpiar la unidad temporal y devolver todas las llaves al arrendador. El programa no se hará cargo de los pagos adicionales del alquiler si el inquilino no desaloja la unidad temporal en el plazo previsto. El programa no reembolsará al inquilino ningún depósito, como el de seguridad o el de los servicios públicos, que esté previsto reembolsar al inquilino.

Si el plazo de una reubicación temporal se prolonga debido a que el contratista no ha completado las obras en el plazo previsto, el programa avisará al inquilino y trabajará con el propietario de la unidad temporal para extender el contrato de alquiler o de arrendamiento y pagar los costos adicionales.

## 4.2 Servicios de asesoramiento para la reubicación temporal

Los especialistas en la URA prestarán servicios de asesoramiento a los inquilinos que deban trasladarse temporalmente. Los servicios de asesoramiento se prestan para garantizar que el programa comprenda las necesidades de las personas que están siendo reubicadas temporalmente, e incluyen una explicación de la asistencia disponible para la reubicación de los inquilinos y una explicación del derecho del inquilino a apelar a las determinaciones del programa.

Los servicios de asesoramiento para la reubicación temporal incluirán:

- Comunicaciones que incluyan una explicación de los requisitos y servicios de reubicación temporal
- Entrevistas personales para evaluar objetivamente las necesidades específicas del inquilino (tamaño de la unidad, ubicación, accesibilidad, mascotas, etc.)
- Avisos oportunos del programa
- Que se proporcionen y expliquen los procedimientos de apelación
- Aviso previo por escrito de la mudanza y del regreso al hogar
- Remisión a unidades de alquiler, hoteles o instalaciones de estancia prolongada disponibles y adecuadas
- Inspección para la mudanza de la unidad temporal para garantizar una vivienda decente, segura y sanitaria (DSS)
- Arreglos de mudanza, embalaje y almacenamiento
- Políticas y procedimientos de reclamación y reembolso oportunos y justos
- Se puede prestar asistencia para la presentación de reclamaciones y apelaciones
- Reembolso de los siguientes gastos, según proceda: pagos por almacenamiento y embalaje/mudanza; conexión y reconexión de servicios públicos; transferencia de teléfono, internet, cable; otros gastos de mudanza
- Asignación de comidas, si procede

- Reembolso de cualquier aumento del costo de la unidad de vivienda temporal (según sea necesario).
- Remisiones para el asesoramiento y las clases sobre la vivienda

### 4.3 Coordinación de la reubicación temporal

La NCORR se asegurará de que las fechas de inicio de las obras se coordinen cuidadosamente con el inquilino y de que este haya recibido los siguientes avisos, como mínimo:

- *Aviso de información general (GIN) (véase la Sección 2.7.1)*
- *Aviso de no desplazamiento - Se requiere la reubicación temporal (véase la Sección 2.7.6)*
- *Procedimientos de apelación*
- *Aviso de desalojo de 30 días - Reubicación temporal (véase la Sección 2.7.7)*
- *Aviso de retorno a su hogar (véase la Sección 2.7.8)*

El especialista en la URA cargará en el sistema de registro el acuse de recibo firmado por el inquilino y los recibos de correo certificado de todos los avisos.

### 4.4 Contrato de alquiler en la casa de amigos y familiares

El inquilino puede proponer el traslado a una vivienda que sea propiedad de o esté alquilada por un familiar o amigo, en lugar de trasladarse a un lugar identificado por el programa. En general, esta opción está permitida, sin embargo, los pagos de alquiler y los reembolsos deben ser razonables y coherentes con las directrices de este manual. Para ser aprobada por el programa, la vivienda de amigos y familiares debe cumplir con las normas para ser digna, segura y sanitaria (DSS). Para garantizar estos estándares la NCORR está obligada a inspeccionar la vivienda seleccionada para determinar que sea digna, segura y sanitaria antes de aprobar la reubicación. Todos los gastos de bolsillo calificados razonables en los que se incurra en relación con la reubicación temporal, como los gastos de mudanza y el aumento de los costos de la vivienda, se reembolsarán al inquilino. Sin embargo, para que este acuerdo sea elegible para su reembolso, debe presentarse al programa un acuerdo firmado entre el inquilino y el arrendador/familiar/amigo. Hay que tener en cuenta que el reembolso del alquiler en la unidad de reubicación solo se hará si se trata de un costo mayor que el del alquiler en la unidad de la que fue desplazado. Además, si se selecciona esta opción de reubicación como vivienda temporal, el pago de la asistencia para el alquiler no será mayor que la mitad del alquiler justo del mercado para el área en la que se encuentra la unidad. Si se selecciona esta vivienda como opción de reubicación permanente, la asistencia para la reubicación se basará en la vivienda de reemplazo comparable que se indica en la sección 2.10.

### 4.5 Responsabilidades del pago del alquiler del inquilino

Si un inquilino se ve obligado a mudarse temporalmente debido a que su vivienda está siendo tratada (rehabilitación o reconstrucción) por un programa de la NCORR, el programa cubrirá cualquier aumento de los costos de ocupación de la vivienda de reubicación. Si el inquilino es reubicado por un periodo de tiempo corto, el programa cubrirá todos los gastos de alquiler del inquilino en la vivienda temporal.

## 4.6 Avisos de retorno y términos de alquiler posterior a la reubicación

Una vez establecida la fecha de finalización de la vivienda de desplazamiento, el especialista en la URA proporcionará un Aviso de retorno a su hogar (véase la Sección 2.7.8) para el inquilino en el que se le notificará que podrá volver a la unidad (especificando la fecha de su regreso). Además, el especialista de la URA se pondrá en contacto con el propietario de la vivienda de desplazamiento y le solicitará la presentación de un contrato de alquiler posterior al desplazamiento o las condiciones de alquiler para que las revise el inquilino. Si es posible, las condiciones de alquiler/arrendamiento posteriores a la reubicación se proporcionarán al inquilino para que las revise y ejecute (si procede) al menos 30 días antes de su regreso a una unidad de desplazamiento.

Antes de entregar el “contrato de alquiler posterior a la reubicación/términos de alquiler” al inquilino, el especialista en la URA debe comparar el contrato de la vivienda de desplazamiento con el contrato posterior a la reubicación para asegurarse de que las condiciones son coherentes y razonables y de que el alquiler no se ha incrementado de forma injustificada. A continuación, el inquilino revisará y firmará el contrato de alquiler y el reconocimiento del inquilino. Una vez revisados y debidamente ejecutados (firmados), el aviso de retorno a su hogar, el contrato de alquiler posterior a la reubicación y el reconocimiento del inquilino de estos documentos deben cargarse en el sistema de registro. Si los términos no se ajustan a la definición de razonable, tal y como se indica en la Sección 2.7 (véase Aviso de no desplazamiento - No se requiere la reubicación permanente), el programa ofrecerá beneficios de reubicación permanente al inquilino.

## 4.7 Orientación general sobre el pago de reubicación temporal

Los pagos para la reubicación temporal incluyen el reembolso de todos los gastos razonables y necesarios de bolsillo relacionados con el traslado hacia y desde el lugar de reemplazo temporal. Todos los gastos deben ser aprobados previamente por el programa para poder ser reembolsados en su totalidad. No existe un límite máximo de gastos reembolsables para todos los gastos de bolsillo razonables y necesarios.

Toda reclamación de pago de la asistencia para la reubicación debe estar respaldada por la documentación que se requiera razonablemente para justificar los gastos incurridos, tales como facturas, precios certificados, tasaciones u otras pruebas de dichos gastos. Los especialistas en la URA ayudarán a las personas reubicadas temporalmente a completar y presentar todas las reclamaciones de pago necesarias.

## 4.8 Reclamaciones por costos de reubicación temporal

Después de que el inquilino se traslade de regreso a la vivienda permanente y se restablezcan todos los servicios públicos (o antes si se conocen todos los costos), el especialista en la URA, en consulta con el inquilino, rellenará el Formulario 40030 del HUD - *Reclamo por gastos de reubicación temporal (mudanzas residenciales)*. Si se recibieron anticipos para la reubicación, se anotarán en el formulario del HUD (véase la Sección 2.23 para más información sobre los anticipos). Los formularios de reclamación deben ser aprobados por el Jefe de recuperación o su designado para poder ser procesados.

Una vez que el inquilino reciba todos los pagos, el especialista en la URA prepara el *Formulario de reconocimiento de pago de la URA* y obtiene la firma del inquilino.

Todos los avisos, formularios y recibos firmados debidamente ejecutados y reconocidos se cargarán en el sistema de registro.

## 5.0 Responsabilidades de NCORR, los solicitantes y los inquilinos

---

### 5.1 Responsabilidades de NCORR

Los programas de la NCORR que entren en los requisitos de reubicación de la URA o del HUD, deben llevar a cabo todas las actividades requeridas para ayudar a las personas desplazadas afectadas, incluyendo la prestación de servicios de asesoramiento para la reubicación y el pago de los gastos de reubicación elegibles. Los programas de la NCORR planificarán en consecuencia para garantizar que se disponga del tiempo, la financiación y el personal adecuados para llevar a cabo estas responsabilidades. La NCORR debe asegurarse de que no se discriminará a ninguna persona desplazada involuntariamente por las actividades del programa de CDBG-DR o CDBG-MIT. Todas las personas desplazadas recibirán de manera equitativa información, asesoramiento, remisiones y servicios de reubicación de acuerdo con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa.

### 5.2 Responsabilidades del propietario para todos los programas

A los efectos de cumplir con los requisitos de reubicación, cualquier propietario que alquile un espacio, ya sea un apartamento, una casa o incluso una habitación, es considerado un “arrendador”. En esta sección, se describe la información, los avisos y los formularios para los arrendadores y los inquilinos y las responsabilidades de los arrendadores. 2.7. Si se desocupa una unidad, el arrendador debe informar inmediatamente al programa. Una vez que el programa tenga conocimiento de la presencia de un inquilino, o de un inquilino potencial, el programa y/o el arrendador emitirán los avisos correspondientes:

- Los inquilinos que no hayan ocupado la vivienda al menos 90 días antes de ION, recibirán el aviso de la Sección 2.7. Avisos de mudanza.
- Los inquilinos que hayan ocupado la vivienda 90 días antes del ION recibirán un Aviso de información general (GIN) en el que se informa al inquilino que quizás tenga que mudarse, que puede tener derecho a beneficios y que no debe mudarse sin ponerse en contacto con el programa, ya que puede perder posibles beneficios si se muda. A esto le seguirán los demás avisos requeridos por la URA.

Si el inquilino se ha mudado sin presentar el aviso debido, después de que el arrendador haya aplicado al programa, además de los documentos anteriores, el arrendador debe proporcionar al especialista en la URA lo siguiente:

- Documentación de los gastos reales de traslado de la vivienda/unidad asistida o la cantidad de habitaciones con muebles trasladados, si los hay, en el momento del desplazamiento y/o declaración jurada del arrendador sobre la cantidad de habitaciones ocupadas en el momento de la tormenta.
- Copia del contrato de alquiler o de compraventa actual, si se trata de un desplazamiento permanente, de su vivienda posterior al traslado.
- Copia de las facturas actuales de servicios públicos (12 meses en promedio) para su vivienda posterior a la reubicación.



## 5.3 Responsabilidades del inquilino en todos los programas

Tal y como se ha definido anteriormente, cualquier persona que ocupe legalmente la propiedad del solicitante que recibe ayuda a través de un programa de la NCORR es un “inquilino” a efectos de este documento. Los inquilinos son potencialmente elegibles para los servicios de reubicación cuando la propiedad que ocupan se convierte en elegible para la actividad financiada por CDBG-DR o CDBG-MIT que requerirá que el inquilino deje la propiedad por un periodo de tiempo temporal o permanente. Los inquilinos deberán firmar y presentar ciertos formularios a lo largo del proceso de reubicación.

Los inquilinos deben firmar un formulario de *Certificación del inquilino y reconocimiento de las responsabilidades de la URA* que indica las actividades que el inquilino debe cumplir durante el periodo de servicios de asesoramiento, que comienza con la recepción del GIN por parte del inquilino. Negarse a firmar el formulario y a reconocer las responsabilidades del inquilino, puede retrasar la prestación de cualquier servicio, beneficio o pago al inquilino. A continuación se explican las responsabilidades básicas del inquilino.

La responsabilidad básica de los inquilinos es proporcionar la información que necesita el programa de manera oportuna para garantizar que se satisfagan sus necesidades de reubicación y vivienda. Los inquilinos deben informar inmediatamente al programa cualquier información crítica como los cambios en sus ingresos, la composición de la familia, las necesidades de vivienda, si tienen intención de mudarse y otra información crítica necesaria para la planificación de la reubicación. La NCORR es consciente del trastorno que puede suponer una mudanza para un hogar y trabajará con los inquilinos para que cualquier mudanza necesaria, ya sea temporal o permanente, sea lo más fluida y libre de problemas posible. La comunicación frecuente suele ser la clave para que la reubicación sea un proceso fluido.

Los inquilinos deben seguir cumpliendo las condiciones de su contrato de alquiler o de arrendamiento durante todo el periodo de reubicación. Muchos de los costos asociados a la reubicación se reembolsan al inquilino en virtud de la URA o de los servicios de reubicación temporal. Los inquilinos deben obtener una aprobación previa de los gastos de reubicación que quieran que se les reembolse (véase la Sección 2.23 para más información sobre los requisitos para presentar reclamaciones). Sin embargo, los pagos de los costos que finalmente se devuelven al inquilino, como el depósito de seguridad de la unidad de alquiler o el depósito de servicios públicos, no son pagaderos por el programa. En situaciones de dificultad, estos gastos pueden adelantarse temporalmente. Sin embargo, si se hace un anticipo para un costo reembolsable, como un depósito de seguridad, esta cantidad se deducirá del importe de los fondos que se deben al inquilino para la reubicación (para más información, véase la Sección 2.23 sobre anticipos).

Los inquilinos también deben colaborar estrechamente con su especialista en la URA para garantizar el éxito de la reubicación. Deben:

- Proporcionar información de contacto actualizada y precisa al especialista en la URA;
- Proporcionar estimaciones o presupuestos de costos para el reembolso, que deben ser aprobados previamente por el programa o los costos no serán reembolsados;
- Asegurarse de que la mudanza se realiza según las fechas previstas en el aviso de mudanza;

- Completar a tiempo la documentación para la que se solicita el reembolso, como los formularios de reclamación, y proporcionar la prueba de pago; y
- Si fue desplazado permanentemente, alquilar o comprar una vivienda de reemplazo en el plazo de un año desde su traslado y presentar una reclamación en los 18 meses siguientes a la mudanza.

En caso de que un inquilino opte por no recibir una parte o la totalidad de los beneficios de la URA o de reubicación, deberá notificarlo al programa (véase la Sección 3.0 para más información).

## **Retiro o rechazo del inquilino del proceso de asistencia de la URA (proceso de baja voluntaria)**

La NCORR no solicitará ni coaccionará a una persona desplazada para que renuncie a sus derechos en virtud de la URA. Sin embargo, los inquilinos que no estén interesados en recibir pagos o servicios de reubicación pueden optar por retirarse o “darse de baja” de la asistencia de la URA. La persona desplazada puede decidir no presentar una reclamación para algunos o todos los pagos o negarse a ejecutar la documentación escrita requerida por el programa. Como alternativa, el inquilino puede optar por no participar completando el formulario del programa de la NCORR correspondiente. En ambos casos, el programa de la NCORR proporcionará al inquilino una descripción de los servicios y pagos específicos (incluidos los montos) a los que tendría derecho. El inquilino debe identificar qué ayudas o pagos decide no aceptar.

Para que el inquilino pueda seleccionar esta opción debe:

- Acusar recibo del *GIN*;
- Acusar recibo de los servicios de asesoramiento, los beneficios o los formularios en el *Formulario de reconocimiento de pago de la URA* y
- Comprender plenamente el monto y el tipo de beneficios de reubicación a los que tiene derecho, tal y como se documenta al firmar el formulario de *Baja voluntaria de la URA* del programa.

En los casos en los que un inquilino se niegue a proporcionar sus deseos por escrito o no responda, el programa documentará el sistema de registro en relación con las conversaciones telefónicas, incluida cualquier documentación proporcionada por el inquilino como correos electrónicos, indicando la elección del inquilino de rechazar los servicios y pagos de la URA. Nota: El programa tomará medidas para iniciar el proceso de retiro involuntario para aquellos inquilinos que no firmen y devuelvan el *Formulario de baja voluntaria de la URA* en un plazo de 60 días calendario.

## **5.4 Infracciones de arrendamiento**

A los inquilinos que infrinjan las condiciones de su contrato de arrendamiento, lo que puede provocar el desalojo, se les emitirá un “*Aviso de información general modificado*” (*GIN*) para notificarles que si no corrigen la infracción de su contrato de arrendamiento pueden perder la ayuda para la reubicación.

## **5.5 Poder notarial y persona designada para comunicaciones**

En algunos casos, los inquilinos pueden designar a otra persona para que sea su defensor, haga preguntas en su nombre o tome decisiones en su lugar. La NCORR puede requerir que el inquilino

proporcione un poder notarial firmado, un Formulario de Persona designada para comunicaciones o una Carta de representación, dependiendo del nivel de autoridad que el inquilino otorgue a la persona designada. Todo el personal del programa y de la URA debe verificar el expediente del inquilino en el sistema de registro para verificar si hay un Poder notarial, una persona designada para comunicaciones o una Carta de representación **antes** de discutir el caso con cualquier persona que no sea el inquilino.

### **Poder notarial (POA)**

Los inquilinos pueden tener circunstancias que requieran el nombramiento de un individuo (agente) con un poder notarial (POA), que da a otra persona la autoridad para actuar en su nombre en asuntos legales o financieros específicos o todos. La persona que recibe el poder notarial (agente) es el “apoderado” de la persona que otorga el poder. Cualquier inquilino o su agente puede presentar un POA firmado y certificado por un notario que otorga al agente el derecho a actuar en la misma capacidad que el inquilino para todas las acciones relacionadas con la solicitud.

Por lo general, un POA se rescinde cuando el poderdante fallece o se vuelve incompetente, pero el poderdante puede revocar el poder en cualquier momento.

### **Persona designada para comunicaciones**

NCORR entiende que puede haber circunstancias en las que un inquilino puede preferir que otra persona le ayude a obtener información, actualizaciones de estado y actúe como contacto secundario.

Cada inquilino puede designar a un tercero para que se comunique con el programa en su nombre completando un Formulario de Persona designada para comunicaciones. La persona designada para comunicaciones está autorizada a realizar consultas al programa sobre el estado de la reubicación del inquilino. Las personas designadas para comunicaciones no están autorizadas a firmar documentos o declaraciones juradas, ni a tomar decisiones en nombre del inquilino, a menos que también tengan un poder notarial. Se puede proporcionar una “Carta de representación” para los solicitantes representados por Legal Aid u otros grupos de defensa de los constituyentes legales/abogados privados, en lugar de un Formulario de persona designada para comunicaciones.

## **5.6 Comunicaciones e información de carácter personal de los inquilinos**

Es importante que todo el personal de la NCORR proteja la información de carácter personal (PII) del solicitante y del inquilino y su privacidad en todo momento. NCORR se compromete a proteger la privacidad de todas las partes interesadas, incluidos los solicitantes, los inquilinos, el público y las personas que trabajan en el programa. Para garantizar la protección de la PII, todas las actividades y programas de la NCORR cumplen con la *Política de Información de carácter personal* de la NCORR .

## 6.0 Aplicación de la URA para el programa específico

---

### 6.1 Programa de Compra Total Estratégica

#### Descripción del programa

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) ha puesto en marcha el Programa de Compra Total Estratégica (SBP) de la NCORR para proporcionar medidas de mitigación eficaces y completas que protegerán a los residentes y a las propiedades de futuros daños relacionados con las tormentas. La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria; sin embargo, se evaluará la elegibilidad para recibir la asistencia para la reubicación en virtud de la URA de los inquilinos desplazados en las propiedades de Compra Total Estratégica.

La exención de la Sección 414 de la Ley Stafford, opción b., se aplicará al programa de SBP. En la opción b., los beneficios de la URA están disponibles para los solicitantes elegibles en función de la fecha de inicio de los programas financiados por el gobierno federal, o los fondos se disponen un año o más después del desastre declarado por el presidente. Por lo tanto, debido a que los fondos federales no estaban disponibles y/o el Programa no había comenzado durante más de un año después de los eventos de tormenta que califican, los beneficios de la URA para el Programa de Compra Total Estratégica están disponibles en base a la fecha de lanzamiento del Programa el 27 de enero de 2020, cuando el Programa de Compra Total Estratégica comenzó a tomar solicitudes en Whiteville, NC.

#### Requisitos de la URA

La participación de los propietarios en el Programa de Compra Total Estratégica es totalmente voluntaria. Si se hace una Oferta inicial por escrito al dueño de una propiedad, se le informará por escrito de que puede rechazar la oferta y NCORR no tomará ninguna otra medida para adquirir la propiedad. El propietario que aplique al Programa de Compra Total Estratégica puede retirar su solicitud o perder su elegibilidad en cualquier momento antes del cierre. Sin embargo, cualquier inquilino que resida en una propiedad de un solicitante del SBP puede ser desplazado y, por lo tanto, puede ser elegible bajo la URA. Consulte la Sección 2.0 sobre los avisos de URA requeridos y la elegibilidad, y la Sección 3.0 sobre la URA para inquilinos desplazados, que cubre los requisitos de reubicación permanente. Para el SBP, el ION se define como la fecha en la que el último propietario firma la Oferta de compra inicial, que desencadena la elegibilidad del inquilino para los servicios y pagos de la URA.

#### Proceso del programa e implicaciones de la URA

Una visión general de alto nivel del proceso del Programa de Compra Total Estratégica está disponible en línea en [rebuild.nc.gov/buyout](http://rebuild.nc.gov/buyout). Tan pronto como sea factible, el programa, en coordinación con el especialista en la URA asignado, deberá tomar las medidas necesarias para cumplir con los requisitos de la URA para la reubicación permanente establecidos en este Manual.

Siempre que la presencia de un inquilino sea conocida por el programa (incluso si se descubre después de la solicitud), el SBP debe proporcionar la información del inquilino al personal de la URA. El programa debe proporcionar información sobre el hogar del inquilino, que incluye, pero no se limita a los nombres, la información de contacto y las direcciones de los inquilinos. En dichos casos, el solicitante y

los inquilinos serán remitidos a un especialista en la URA para asegurar que se les proporcione asistencia de conformidad con este manual.

## 6.2 Programa de Recuperación para Propietarios

### Descripción del programa e implicaciones de la URA

A grandes rasgos, el Programa de recuperación para propietarios tiene un proceso de 8 pasos. Las actividades del Programa de recuperación para propietarios (HRP) pueden ocurrir simultáneamente o en un orden diferente dentro de cada paso, dependiendo de las circunstancias específicas del solicitante; las implicaciones de la URA están presentes en todo el proceso de 8 pasos. El HRP espera que el desplazamiento sea mínimo en el marco de la URA porque la participación de los propietarios en el HRP es voluntaria. Sin embargo, si hay inquilinos en la propiedad de un solicitante, el HRP espera proporcionar a esos inquilinos los beneficios de reubicación temporal previstos en la Sección 4.0 en este manual. Tan pronto como sea posible, el especialista en la URA asignado tomará las medidas necesarias para cumplir con los requisitos de la URA para la reubicación temporal establecidos en este manual (véase la Sección 4.0 de este manual para más información).

### Requisitos de la URA

El objetivo principal del programa es completar las obras necesarias para que la residencia principal de un propietario dañada por los desastres recientes declarados por el presidente se ajuste a las normas de DDS (digna, segura y sanitaria) establecidas por el HUD, mejorar la capacidad de recuperación y, cuando sea necesario, reconstruir las viviendas dañadas cuando las reparaciones no sean factibles. El programa pretende complementar otros fondos que el propietario haya recibido para reparar o reconstruir su residencia principal. Aunque el programa es completamente voluntario, en algunos casos las propiedades dañadas pueden tener inquilinos. En estos casos, se aplicarían directamente los requisitos de la URA establecidos en este manual. El ION para el HRP se define como la ejecución por parte del solicitante del Acuerdo de subvención para propietarios, que activa la elegibilidad del inquilino para los servicios de reubicación temporal.

### Proceso del programa e implicaciones de la URA

Si se identifica un hogar ocupado por inquilinos, o una propiedad dañada que contenga una unidad de alquiler, durante el proceso de admisión del HRP, el especialista en la URA debe enviar los avisos especificados en la Sección 2. Los solicitantes propietarios ocupantes del Programa de recuperación para propietarios que identifiquen su propiedad como un dúplex, o que indiquen tener inquilinos en el proceso de admisión, o si se descubren inquilinos más adelante en el proceso del HRP, deberán proporcionar información relacionada con todos los inquilinos al personal de la URA. Esta información incluirá, entre otros, los nombres, la información de contacto y las direcciones de los inquilinos. Los inquilinos serán remitidos a un especialista en la URA para asegurar que se les proporcione asistencia de conformidad con este manual.

## 6.3 Fondo para el Desarrollo de Viviendas Asequibles

### Descripción del programa e implicaciones de la URA

El Fondo para el Desarrollo de Viviendas Asequibles tiene como objetivo crear un nuevo parque de viviendas que responda mejor a las necesidades de la comunidad en proceso de recuperación,

mitigando al mismo tiempo los efectos de posibles peligros futuros mediante un diseño y una planificación resilientes. En algunos casos, esto podría tratarse de unidades de alquiler multifamiliares “tradicionales”. En otras comunidades, puede tratarse de la creación viviendas de alquiler o en propiedad en sitios dispersos/de relleno; o de desarrollos a pequeña escala de viviendas asequibles de alquiler y en propiedad. El programa tendrá en cuenta principalmente la nueva construcción, pero puede considerar la rehabilitación de unidades existentes.

## **Requisitos de la URA**

El objetivo principal de este programa es ofrecer un modelo adaptable que permita una variedad de escenarios en los que la financiación del programa CDBG-DR pueda adjudicarse a proyectos ejecutados por los subreceptores de la NCORR y que den lugar a la creación de nuevas unidades de vivienda en propiedad y en alquiler asequibles a largo plazo para hogares con LMI en las áreas MID de Carolina del Norte. Este objetivo puede cumplirse a través de una variedad de actividades del programa llevadas a cabo por los subreceptores que pueden incluir la adquisición y conversión, reparación, rehabilitación o desarrollo de nuevas viviendas asequibles en propiedad o en alquiler, en un único sitio o en sitios dispersos, para ser utilizadas como viviendas asequibles en propiedad o en alquiler a largo plazo para hogares con ingresos bajos y moderados (LMI). Aunque el programa tiene como objetivo centrarse principalmente en la nueva construcción, con el fin de llevar a cabo todos los proyectos de conformidad con los requisitos de la URA, el programa seguirá las políticas y orientaciones aplicables proporcionadas en este documento y exigirá a sus subreceptores que hagan lo mismo siempre que un proyecto pueda implicar o prever la adquisición de bienes inmuebles para completar la actividad.

## **Proceso del programa e implicaciones de la URA**

Como programa que utiliza un modelo de subreceptores para llevar a cabo sus actividades, el programa trabajará estrechamente con sus subreceptores ejecutores para revisar y aprobar los proyectos que impliquen la necesidad o el potencial de adquirir bienes inmuebles. La coordinación en los proyectos aprobados por la NCORR que impliquen la adquisición de bienes inmuebles incluirá la aplicación de las políticas y procedimientos pertinentes establecidos en este documento, así como las orientaciones y requisitos adicionales que se encuentran en 49 CFR Parte 24 (URA) y en el Manual de políticas y orientaciones para la adquisición y reubicación de bienes inmuebles del HUD (Manual 1378 del HUD).

Encontrará más detalles sobre los procesos relevantes del programa y las implicaciones de la URA en el manual del programa: <https://www.rebuild.nc.gov/about/plans-policies-reports/ncorr-program-manuals>.

## **6.4 Programa de Recuperación de Infraestructuras**

### **Descripción del programa e implicaciones de la URA**

El Programa de Recuperación de Infraestructuras de la NCORR utiliza fondos del HUD, como los de los programas CDBG-DR y el CDBG-MIT, para proporcionar fondos a las unidades de gobierno con el fin de desarrollar proyectos de infraestructuras “independientes” que se financian con hasta el 100% de fondos de los programas CDBG-DR o del CDBG-MIT, que son necesarios para abordar las necesidades de recuperación de desastres no satisfechas identificadas en comunidades y condados que no están financiados por otros programas federales de recuperación o para implementar proyectos identificados en el proceso de planificación de todo el condado del Estado iniciado tras el huracán Matthew. La

NCORR sigue trabajando con todos los socios federales para maximizar los fondos de reparación y mitigación disponibles que estas agencias pueden proporcionar. En particular, la NCORR ha estado trabajando para desarrollar soluciones que aborden las necesidades de recuperación de las agencias gubernamentales locales, de los condado y estatales y se ha centrado en garantizar que los activos de infraestructuras críticas de propiedad pública se reparen y construyan de forma que sean más resistentes. Siguiendo las orientaciones proporcionadas por el HUD, los proyectos de este programa también están diseñados para abordar la recuperación de la comunidad al tiempo que garantizan que se atiendan las necesidades de vivienda de las comunidades y se proporcionen beneficios de reubicación a los hogares o empresas desplazados que reúnan los requisitos.

## **Requisitos de la URA**

Para llevar a cabo las actividades de infraestructura de conformidad con los requisitos de la URA, el programa sigue las políticas y procedimientos establecidos en este documento, según proceda, y exige que sus subreceptores adopten y sigan las políticas antidesplazamiento y de reubicación de la NCORR.

Si los fondos de CDBG-DR o CDBG-MIT se utilizan para adquirir bienes inmuebles, la NCORR se asegura de que la propiedad siga utilizándose para el fin previsto (y aprobado), de que se mantengan registros adecuados para su seguimiento, de que se tomen medidas para protegerla y mantenerla, y de que, si se vende la propiedad, se reembolse a la NCORR la parte del valor de la propiedad correspondiente al programa CDBG-DR.

Este enfoque de la titularidad, el uso, la gestión y la disposición de los bienes se complica por dos motivos. En primer lugar, las normas sobre la gestión y disposición de los bienes difieren ligeramente en función de si el beneficiario es un subreceptor del sector público (las normas suelen ser más explícitas para los beneficiarios gubernamentales) o subreceptores del sector privado. En segundo lugar, los bienes inmuebles (por ejemplo, terrenos y edificios) reciben un tratamiento diferente al de los bienes personales, tal y como exige el 2 CFR 200.

Los requisitos federales relativos a los bienes inmuebles se organizan en función del título (propiedad), el uso y la disposición. En general, el sistema de gestión de propiedades debe proporcionar registros precisos, la realización de inventarios periódicos, un mantenimiento adecuado y un control y procedimientos de venta apropiados. Los beneficiarios deben seguir procedimientos de venta que permitan la competencia, en la medida de lo posible, y que den lugar a la mayor rentabilidad posible. Para la venta de bienes propiedad de los gobiernos locales, se requieren procedimientos de enajenación competitivos en virtud del Artículo 12 del Capítulo 160A de los Estatutos Generales de Carolina del Norte, y generalmente incluyen los avisos públicos pertinentes.

## **Proceso del programa e implicaciones de la URA**

Se instruye a los subreceptores que participan en el programa para que comprendan la diferencia crítica entre la adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de todas las normas aplicables. Existen protecciones y requisitos tanto en las adquisiciones voluntarias como en las involuntarias que deben tenerse en cuenta. Independientemente de la forma de adquisición que se considere, el Programa de Recuperación de Infraestructuras aprovecha su manual de políticas del programa para describir las posibles implicaciones de la URA y recomienda encarecidamente que el subreceptor mantenga un registro de los contactos con los propietarios. Además, dado que el uso de fondos federales puede no estar previsto originalmente durante la fase

conceptual o al principio de un proyecto, se instruye a los subreceptores para que procedan con el entendimiento implícito de que los requisitos de la URA pueden aplicarse a medida que los recursos federales puedan introducirse más adelante en el proyecto.

Cualquier subreceptor que considere la adquisición de una propiedad debe notificarlo a la NCORR durante el proceso de solicitud y/o antes de ponerse en contacto con los propietarios para su revisión y aprobación. La NCORR también proporciona a los subreceptores plantillas para: Aviso de adquisición preliminar involuntaria, Invitación a acompañar a un tasador, Oferta de compra por escrito, Declaración de la base de la justa compensación, Aviso de la intención de no adquirir, Renuncia a la donación y a la tasación, y Liquidación administrativa. Por último, el manual de políticas del programa, los Avisos de Disponibilidad de Fondos (NOFA), las certificaciones de los solicitantes y/o los acuerdos escritos refuerzan la aplicabilidad de la URA y los requisitos estatales para los fondos proporcionados por la NCORR y las funciones y responsabilidades de los subreceptores a la hora de garantizar que se proporcionan los beneficios de reubicación aplicables a los hogares y empresas desplazados.

Encontrará más detalles sobre las políticas y procedimientos proporcionados a los subreceptores en el Manual del Programa de Recuperación de Infraestructuras de la NCORR:

<https://www.rebuild.nc.gov/about/plans-policies-reports/ncorr-program-manuals>.

## 6.5 Otros programas

### **Descripción del programa e implicaciones de la URA**

Dado que la URA es una norma de ámbito gubernamental que no solo es específica de las actividades presentadas en esta sección, de los fondos de los programas CDBG-DR y CDBG-MIT, o de los beneficiarios de subvenciones del HUD, sino que se aplica a todos los programas y proyectos financiados con fondos federales que requieren la adquisición de bienes inmuebles y/o desplazan a personas de sus hogares, empresas y emprendimientos agrícolas, la NCORR puede desarrollar o formar parte de programas no incluidos en esta sección. En esos casos, la NCORR espera que esos proyectos o actividades adopten las políticas y procesos aplicables establecidos en este documento y que proporcionen detalles adicionales sobre las implicaciones y procesos de la URA en los manuales de políticas y procedimientos operativos estándar de los respectivos programas, según sea necesario.



## 7.0 Retención y control de registros

---

### 7.1 Retención de registros

De acuerdo con las regulaciones del HUD, como administrador y receptor de los fondos de CDBG-DR/CDBG-MIT, NCORR seguirá las reglas de retención de registros como se establece en 2 CFR 200.334–200.338 y en la ley de Carolina del Norte, que exigen que los registros financieros, documentos de respaldo, registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes se conserven durante cinco (5) años después del cierre de la subvención entre el HUD y NCORR. NCORR y sus agentes cumplirán todos los requisitos transversales del HUD indicados en [2 CFR Parte 200 Apéndice II](#), incluidos los requisitos de mantenimiento de registros.

Se aconsejará a los inquilinos que reciban servicios y pagos de reubicación que conserven también sus registros de recibos y estimaciones de costo, solicitudes de reembolso y correspondencia y documentos del programa para sus propios archivos durante un periodo de cinco años después del cierre del proyecto.

### 7.2 Garantía de calidad y control de calidad de la URA

Para garantizar que se cumplen los requisitos de la URA y que los procesos del programa avancen sin problemas a través del sistema, el equipo de la URA realizará revisiones de garantía y control de calidad en las coyunturas críticas del programa.

### 7.3 Incumplimiento de los requisitos

Si se identifica a los inquilinos como desplazados o potencialmente desplazados por las acciones de la NCORR, los especialistas en la URA deben abordar proactivamente cualquier **incumplimiento** lo antes posible al tomar medidas apropiadas y documentar completamente los expedientes del programa para cuestiones que incluyen, pero no se limitan a:

- Inquilinos identificados como residentes en una unidad que recibe asistencia de NCORR en la que se requería una reubicación temporal y que no se produjo debido a la mudanza del inquilino.
- Inquilinos identificados que no regresan a una unidad rehabilitada tras la finalización del trabajo de la NCORR.
- Inquilinos que no recibieron los beneficios de la URA a los que tenían derecho o recibieron menos dinero o se mudaron definitivamente de la unidad.
- Inquilinos que fueron desalojados (indebidamente) para que el propietario iniciara las obras.
- Inquilinos que no volvieron a la vivienda original que recibe asistencia de un programa de la NCORR debido a los aumentos del alquiler u otras condiciones no razonables pero que no recibieron servicios de reubicación permanente.
- Solicitantes o inquilinos que no firmaron los formularios requeridos.
- Inquilinos que no recibieron todos los avisos requeridos por la URA.
- Inquilinos que no estaban plenamente informados de los beneficios a los que podían tener derecho.

## Definiciones y acrónimos

---

Los acrónimos y definiciones utilizados en este manual se ajustan a los ***Acrónimos y Definiciones del Programa de la NCORR***, véase [Acrónimos y Definiciones del Programa de la NCORR](#). Además, las siguientes palabras y términos también se aplican a este manual. Se pueden encontrar definiciones adicionales aplicables en 49 CFR § 24.2 (y otras secciones) y en el Manual 1378 del HUD, *Manual de ayuda al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles*, Capítulo 1.

**Adquisición:** La compra de bienes inmuebles, normalmente realizada en función del Programa de Compra Total Estratégica de la NCORR. El uso de “adquisición” en este documento se refiere a la adquisición como actividad, tal y como se indica en 49 CFR Partes 24.2, 24.101-105, 24.203, que cumple la definición de “compra” del programa CDBG-Mitigación [en la normativa de CDBG-MIT, la compra es una adquisición realizada con la intención de reducir el riesgo de daños a la propiedad en una llanura aluvial o en un Área de reducción del riesgo ante desastres]. El uso de la palabra adquisición en este documento no se refiere a la actividad de CDBG-DR o CDBG-MIT de “Adquisición”, que implica la compra de propiedades afectadas por tormentas que pueden ser reurbanizadas.

**Agencia encargada del desplazamiento:** Cualquier Agencia federal que lleve a cabo un programa o proyecto, y cualquier Agencia estatal o persona que lleve a cabo un programa o proyecto con asistencia financiera federal, que haga que una persona sea desplazada. Véase 49 CFR § 24.2 (1)(ii).

**Alquiler mensual base:** véase la definición completa en la Sección 2.15.

**Apelación:** Una solicitud por escrito de un inquilino, independientemente de la forma, para que se revise una decisión tomada por el programa de la NCORR.

**Arrendador:** Cualquier solicitante que sea propietario de una vivienda de alquiler, incluido cualquier propietario que alquile un espacio, ya sea un apartamento, una casa, una habitación.

**Aviso de 90 días:** Este aviso informa a un ocupante legal que se le exigirá que se mude al recibir un aviso por escrito con 90 días de antelación de la fecha más temprana en la que se le puede exigir que se mude. Para más información, véase 49 CFR 24.203(c).

**Aviso de desalojo de 30 días:** Carta enviada a un inquilino en la que se indica la fecha concreta, con al menos 30 días de antelación, en la que el inquilino debe desalojar la vivienda y reubicarse temporalmente.

**Aviso de desalojo de 90 días:** Requerido por 49 CFR § 24.203(c), un aviso por escrito al inquilino desplazado de la fecha más temprana en la que debe mudarse, que es al menos con 90 días de antelación.

**Aviso de elegibilidad para la reubicación:** Este aviso informa a una persona que es elegible para recibir asistencia para la reubicación. Para más información, véase 49 CFR 24.203 (b).

**Aviso de información general (GIN):** Este aviso obligatorio exigido por 49 CFR 24.203(a) informa a las personas potencialmente desplazadas de que quizás sean desplazadas, de que no deben mudarse, y contiene los requisitos y derechos generales de la URA. Véase la definición completa en 49 CFR 24.203(a).

**Aviso de intención de compra:** Este aviso informa a la persona de la intención de la agencia de adquirir la propiedad. Este aviso establece la elegibilidad para la ayuda de reubicación antes del ION y/o antes del compromiso de la ayuda financiera federal. Para más información, véase 49 CFR 24.203(d).

**Fecha de inicio de las negociaciones (ION):** La fecha de ION es el punto de partida para la emisión del Aviso de elegibilidad para la asistencia de reubicación (“NOE”) o el Aviso de no desplazamiento (“NND”). Véase la definición completa en 49 CFR § 24.2(a)(15).

**Forma de los avisos:** Cada aviso que la Agencia deba proporcionar al propietario u ocupante de una vivienda se entregará personalmente o se enviará por correo certificado o registrado de primera clase, con acuse de recibo, y se documentará en los archivos de la Agencia. Cada aviso deberá estar redactado en un lenguaje sencillo y comprensible. Las personas que no puedan leer y comprender el Aviso deben recibir la traducción y el asesoramiento adecuados. En cada aviso se indicará el nombre y el número de teléfono de una persona con la que se puede contactar para obtener respuestas a las preguntas u otra ayuda necesaria. (49 CFR § 24.5).

**Ingresos medios del área (AMI):** El ingreso medio del hogar de un área ajustado anualmente al tamaño del hogar. El HUD calcula anualmente el ingreso familiar medio de cada área metropolitana.

**La Ley Uniforme (URA) 49 CFR § 24.2(a)(28):** El término Ley Uniforme se refiere a la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (Pub. L. 91– 646, 84 Est. 1894; 42 U.S.C. 4601 et seq.) (URA), y posteriormente 42 U.S.C., y Estatutos Generales de Carolina del Norte 133-5 a 133-18 acuerdo con determinados objetivos.

**No apta para rehabilitación:** Propiedades que cumplen con una de las definiciones siguientes:

- Propiedades con daños totales (costo estimado de la reparación más el valor de la verificación de la reparación de los daños) mayores o iguales al 70% del valor fiscal tasado antes de la tormenta.
  - El umbral de daño excluye las pruebas y la remoción/reducción de asbesto y plomo, los costos de accesibilidad como rampas y ascensores, y las órdenes de cambio aprobadas.
- Propiedades con un costo estimado de reparación mayor que el tope del programa para rehabilitación aplicable (actualmente \$70,000). Los programas sin topes establecidos pueden utilizar el umbral de \$70,000 hasta o a menos que se defina lo contrario.
- Propiedades que se ha determinado que no son aptas para rehabilitación por orden de la jurisdicción local o que no son seguras para inspeccionar debido a los daños en la propiedad.
- Propiedades ubicadas dentro de la llanura aluvial de 100 años designada por la FEMA que no están actualmente elevadas a 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base (BFE) o 2 pies por encima de la marca de agua alta, de acuerdo con los requisitos de elevación del programa.
  - Las propiedades ubicadas dentro de un Área de reducción del riesgo ante desastres (DRRA), según lo adoptado formalmente por NCORR, dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años, también deben cumplir este requisito. La adopción de la DRRA se hace efectiva a partir de la fecha en que NCORR la finaliza y la aprueba el personal directivo de NCORR. Los solicitantes que hayan completado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la

fecha de adopción de la DRRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRRA.

- Alternativamente, para las actividades o programas administrados por los subreceptores, las propiedades que el subreceptor haya determinado que no son aptas para la rehabilitación.
- La orientación adicional y la aplicabilidad relacionadas con la definición de “no apto para la rehabilitación” pueden estar determinadas por el programa aplicable y pueden encontrarse en las directrices de esos programas específicos.

**Persona desplazada:** Cualquier persona (familia, individuo, empresa u organización sin fines de lucro) que se mude del inmueble o traslade bienes muebles del mismo como resultado directo de una adquisición, rehabilitación o demolición por parte de un programa con asistencia federal. Véase la definición completa en 49 CFR § 24.2(a)(9).

**Sección 104(d):** En virtud del artículo 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, con sus modificaciones (Ley HCD) (Pub. L. 93- 383, 42 U.S. C. 5301 et seq) y los reglamentos de aplicación en 24 CFR parte 42, se requiere un **plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial [RARAP]** que debe proporcionar: 1) El reemplazo de una unidad por otra de viviendas ocupadas y vacías de ingresos bajos y moderados demolidas o convertidas a otro uso en relación con un proyecto de desarrollo subvencionado en virtud de las Partes 570 y 92, y 2) proporcionar asistencia para la reubicación de todas las personas de ingresos bajos y moderados que ocupaban viviendas demolidas o convertidas a un uso distinto del de vivienda de ingresos bajos o moderados

**Solicitante:** Cualquier individuo que presente una solicitud de asistencia a un programa de la NCORR.

**Tasación:** Una declaración escrita preparada de forma independiente e imparcial por un tasador cualificado en la que se expone una opinión sobre el valor definido de una propiedad adecuadamente descrita en una fecha específica, respaldada por la presentación y el análisis de la información de mercado pertinente.

**Vivienda digna, segura y sanitaria (DSS):** Una vivienda que cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación. No obstante, se aplicará cualquiera de los siguientes estándares que no cumpla el código local, a menos que la agencia federal que financia el proyecto no los exija por motivos justificados. Estándares mínimos de la propiedad establecidos por el HUD y definidos por 25 CFR § 700.55:

- Ser estructuralmente sólida, resistente a la intemperie y estar en buen estado;
- Contener un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y otras divisiones;
- Contener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados) para la persona desplazada;
- Tener un tamaño adecuado con respecto a la cantidad de miembros de la familia y a la superficie del espacio vital necesario para alojar a la familia desplazada. La cantidad de personas que ocupan cada habitación habitable utilizada para dormir no debe exceder los códigos locales de vivienda o, en ausencia de códigos locales, las políticas de dichas Agencias;
- Deberá haber un cuarto de baño separado, bien iluminado y ventilado, que proporcione privacidad al usuario y que contenga un lavabo, una bañera o una cabina de ducha y un inodoro, todo ello en buen estado de funcionamiento y debidamente conectado a fuentes de agua adecuadas y a un sistema de drenaje de aguas residuales;
- Contener una salida sin obstáculos hacia un espacio abierto y seguro a nivel del suelo; y

- Para una persona discapacitada estar libre de cualquier barrera que impida la entrada, salida o uso razonable de la vivienda por parte de dicha persona desplazada.

**Vivienda de reemplazo comparable:** Una unidad funcionalmente equivalente a la vivienda de la que se desplaza al inquilino, que esté disponible y sea asequible para la persona desplazada. La definición completa se encuentra en 49 CFR § 24.2(a)(6).

## Apéndice A: Directrices de ocupación

---

Para cumplir con la Ley de Vivienda Justa, las agencias deben tener políticas de ocupación razonables que no sean discriminatorias. Por lo general, la NCORR aplicará las siguientes directrices de ocupación que determinarán el tamaño del número máximo de dormitorios de la vivienda de reemplazo. Por lo general, no más de dos personas deben ocupar un dormitorio. Los niños de hasta tres años pueden compartir el dormitorio con uno de los padres, si así lo desean, pero debe asignarse un dormitorio al niño para la reubicación permanente para evitar el hacinamiento en el futuro. Además de seguir estas directrices, toda vivienda de reemplazo debe cumplir los requisitos de ser digna, segura y sanitaria (DSS) del HUD.

- 1 dormitorio (DR) para el jefe de familia y su cónyuge/pareja.
  - Las familias unipersonales dispondrán de un dormitorio.
- 1 DR por cada dos hijos menores del mismo sexo.
- 1 DR para un hijo único.
- 1 DR para un miembro multigeneracional u otros adultos.
  - Un hogar multigeneracional es aquel que contiene tres o más generaciones de padres e hijos; por ejemplo, el jefe de familia, el hijo del jefe de familia (ya sea biológico, hijastro o hijo adoptado) y los nietos del jefe de familia. Un jefe de familia con un padre o un suegro del jefe de familia y un hijo del mismo también puede ser un hogar multigeneracional.
- 1 DR para los ayudantes domiciliarios aprobados.
- Deben contarse todos los niños que se espera que residan en la unidad (por ejemplo, los niños no nacidos, los niños en proceso de adopción, los niños de crianza y los niños que están sujetos a un acuerdo de custodia conjunta y viven en la unidad al menos el 50% del tiempo). Además, se tendrán en cuenta las siguientes situaciones:
  - Para determinar el tamaño de la unidad, también se cuentan los ayudantes domiciliarios, los niños de crianza y los niños que están temporalmente ausentes debido a su colocación en un hogar de acogida.
  - Los hijos adultos en servicio militar activo y los familiares institucionalizados permanentemente no se incluyen en el recuento de dormitorios.

### **EXCEPCIONES O ADAPTACIONES RAZONABLES**

Para determinar el tamaño adecuado de la unidad, el programa puede tener en cuenta otros factores como el tamaño total de la unidad, las relaciones familiares, la configuración y las características de la unidad y el código local. La NCORR también considerará una adaptación razonable a sus normas establecidas. El programa podrá determinar un tamaño de la unidad distinto del anterior que esté justificado por la edad, el sexo y el parentesco de los miembros de la unidad familiar; otras circunstancias personales; el tamaño de la unidad; la configuración de la unidad; o en virtud de una adaptación razonable.