



Recuperación de Viviendas NY Rising

Guía de propietarios de viviendas para el Programa para Propietarios de Viviendas NY Rising

Revisado el 21 de septiembre de 2017

Índice

Introducción.....	2
Elegibilidad.....	2
Beneficios máximos	3
Resumen de las actividades del Programa	3
Medidas de Resistencia Opcionales.....	4
Inspecciones.....	5
Arquitectos, Ingenieros y Contratistas	6
Duplicación de Beneficios (DOB)	6
Cálculo de la adjudicación.....	7
Pagos	7
Aclaraciones y apelaciones.....	8
Dificultad Demostrable.....	8
Cierre.....	9
Recuperación.....	10
Otros documentos útiles del Programa.....	10

Introducción

Este documento describe los elementos de las actividades de Recuperación de Viviendas NY Rising para los solicitantes que participan en el Programa para Propietarios de Viviendas NY Rising, que incluye viviendas unifamiliares de una y dos unidades ocupadas por el propietario.

Elegibilidad

Requisitos de elegibilidad del solicitante

Para calificar para recibir asistencia, al menos un propietario de la escritura debe haber ocupado la Propiedad como su residencia principal en el momento de una de las tormentas calificadas.

- Propiedad se define como la tenencia de un título de tarifa simple como se evidencia por una escritura de garantía, una escritura de venta, una escritura de renuncia a la Propiedad o tener interés y de mantener un arrendamiento aprobado y mejoras para ser asistido. Esta escritura se debe registrar en el condado, ciudad o municipio local correspondiente.
- Al menos uno de los solicitantes debe estar en la escritura y ser ciudadano de Estados Unidos o inmigrante elegible.

Requisitos de elegibilidad de la propiedad

La vivienda debe haber sido dañada como **consecuencia directa** de una de estas tormentas:

- Huracán Irene: (28 de agosto de 2011)
- Tormenta tropical Lee: (7 de septiembre de 2011)
- Supertormenta Sandy: (29 de octubre de 2012)

La vivienda debe ser de carácter totalmente residencial. Las propiedades que contienen negocios domésticos estarán limitadas a usos no comerciales. Segundas residencias y propiedades vacacionales **no son elegibles**.

Los solicitantes deben vivir en uno de los condados del estado de Nueva York designados como zona de desastre y ser propietarios de la vivienda dañada en el momento de la tormenta.

Condados elegibles			
Albany	Franklin	Otsego	Tompkins
Broome	Fulton	Putnam	Tioga
Chemung	Greene	Rensselaer	Ulster
Chenango	Hamilton	Rockland	Warren
Clinton	Herkimer	Saratoga	Washington
Columbia	Montgomery	Schenectady	Westchester
Delaware	Nassau	Schoharie	
Dutchess	Oneida	Suffolk	
Essex	Orange	Sullivan	

Beneficios máximos

El Programa ha analizado las necesidades de las comunidades afectadas y la disponibilidad de fondos, y ha derivado el siguiente monto máximo y asignaciones:

- Límite base: el monto del límite base para la reparación o reconstrucción es de **\$300,000**.
- Asignación de Ingresos Bajos a Moderados (Low to Moderate Income, LMI): los solicitantes que se determine que tienen un ingreso bajo o moderado (el ingreso total del núcleo familiar es menor o igual a 80% del ingreso medio del área) califican para un aumento de **\$50,000** en el límite máximo. (\$300,000 de base + \$50,000 de LMI = \$350,000 como límite máximo permitido).
- Asignación de Elevación: los solicitantes con propiedades dentro de la llanura aluvial de 100 años **Y** que tienen daños sustanciales o que tienen un cálculo de reembolso (Actividades Permitidas (Allowable Activities, AA)) más un cálculo de reparación (Costo Estimado de Reparación (Estimated Cost of Repair, ECR)) con un total de más de \$150,000 son elegibles para un aumento de **\$50,000** en el monto máximo para facilitar la elevación. (\$300,000 de base + \$50,000 de elevación = \$350,000 como límite máximo permitido).
- Asignación de Elevación y LMI: los solicitantes que cumplan con los requisitos, tanto para la Asignación de Ingresos Bajos a Moderados (LMI) como para la Asignación de Elevación, calificarán para recibir ambos aumentos de límite. (\$300,000 de base + \$50,000 de LMI + \$50,000 de Elevación/Mitigación \$400,000).
- Las propiedades dentro de la llanura aluvial de 100 años que **no están** sustancialmente dañadas están calificadas para solicitar fondos para elevarlas; sin embargo, no se aplicará el aumento del límite de \$50,000, a menos que las AA y el ECR superen los \$150,000.

Resumen de las actividades del Programa

Reparación

El Programa ayuda a cubrir los costos para reparar o reconstruir una vivienda dañada por la tormenta, reemplazar electrodomésticos dañados que no sean de lujo y abordar riesgos ambientales como el plomo y el asbesto. Los fondos de reparación no están destinados a reemplazar la vivienda dañada por la tormenta a su estado original. Por el contrario, se trata de daños por tormentas, condiciones inseguras y se calculan los costos estándar de la industria y los precios unitarios de los elementos de reparación. La asistencia se limita a los costos elegibles pendientes después de los fondos de otra asistencia pública o privada proporcionada para la reconstrucción. Estas formas de asistencia incluyen, entre otras, la asistencia de cualquier programa del gobierno federal, estatal o local; ingresos de seguro privado; o contribuciones caritativas.

Reembolso

El Programa puede reembolsar la parte del proyecto que se completó antes de la primera evaluación de daños del Programa. Todos los reembolsos están sujetos a una revisión y consideración exhaustiva en relación con las pautas del Programa y las pautas de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Recuperación ante Desastres (Community Development Block Grants-Disaster Recovery, CDBG-DR) del Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de EE. UU. Se realiza una inspección de la vivienda (Evaluación de Daños) para determinar el alcance completo del monto del trabajo y las "Actividades Permitidas" (AA), en las que se basa el

reembolso. Bajo ninguna circunstancia, se reembolsará el trabajo de reparación realizado **antes** de que se registre un evento de tormenta calificado.

Elevación obligatoria de viviendas

Los solicitantes cuyas viviendas están ubicadas dentro de la llanura aluvial de 100 años Y cuyas viviendas han sido sustancialmente dañadas deben elevarlas. El Programa determina Daño Sustancial por

- recepción de una Carta de Daño Sustancial por parte de su administrador de llanura aluvial, o
 - inclusión en el conjunto de datos de la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) o del municipio que indique que la vivienda fue sustancialmente dañada, o
 - se determinó que la vivienda requiere demolición y reconstrucción.
- Para una descripción completa de los procesos del Programa y los requisitos de diseño de Elevación Obligatoria, consulte la **“Guía de Diseño de Elevación de Viviendas”** y los **“Criterios de Diseño Máximos del Programa para Elevación Estructural”** que están disponibles en nuestro sitio web: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Asistencia Hipotecaria Provisoria

La Asistencia Hipotecaria Provisoria (Interim Mortgage Assistance, IMA) puede estar disponible para solicitantes que sean participantes elegibles del Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising y que hayan tenido o tengan dificultades financieras para pagar sus cuotas hipotecarias debido a pagos adicionales de vivienda.

La adjudicación es el Monto Mensual de la Hipoteca (interés, principal, impuestos y depósito en garantía) de la residencia principal dañada de un solicitante por una tormenta calificada. Los solicitantes deben presentar un comprobante de Gastos de Vivienda Adicionales (incluidos, entre otros, recibos de hotel, pagos de alquiler, servicios públicos, gas, electricidad, combustible o agua) para ser elegibles para el reembolso.

- Para obtener más información sobre Asistencia Hipotecaria Provisoria, consulte la **“Solicitud de Asistencia Hipotecaria Provisoria (IMA)”** y las **“Preguntas Frecuentes de la Asistencia Hipotecaria Provisoria (IMA)”** que están disponibles en nuestro sitio web: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Medidas de Resistencia Opcionales

El Programa puede proporcionar fondos para ciertos elementos opcionales: elevación, mitigación o reparación de mamparos. Después de optar por una o más medidas opcionales de resistencia, los solicitantes deben completar el proceso de diseño y enviar todos los documentos requeridos al Programa dentro de un período específico. El Programa de medidas opcionales ya no acepta solicitudes. Para obtener más información sobre los requisitos ambientales y de diseño del Programa y para el calendario de desembolso de fondos de adjudicaciones del Programa para Elevación Opcional, Reparación de Mamparos y Mitigación Opcional, consulte la **“Hoja Informativa para Elementos Opcionales”** y la **“Hoja Informativa para Después de Inscribirse”**, que están disponibles en nuestro sitio web: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Elevación Opcional

Los solicitantes cuyas propiedades están en la llanura aluvial de 100 años, pero que no están sustancialmente dañadas ni sustancialmente mejoradas, y los solicitantes que no están en la llanura aluvial de 100 años, pero sufrieron pérdidas por inundaciones repetidas como lo demuestran al menos dos pagos de seguro de inundaciones dentro de un período de 10 años, **son** elegibles para recibir fondos de elevación, pero no recibirán un aumento en su límite máximo de beneficios. El Programa de Elevación Opcional ya no acepta solicitudes.

- Para una descripción completa de los procesos del Programa y los requisitos de diseño de Elevación Opcional, consulte la **“Guía de Diseño de Elevación de Viviendas”** y los **“Criterios de Diseño Máximos del Programa para Elevación Estructural”** que están disponibles en nuestro sitio web: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Mamparos

La reparación o reemplazo de mamparos, en su lugar y tipo, está disponible para solicitantes cuyas viviendas fueron dañadas en una o más de las tormentas calificadas. Si es elegible, el trabajo de reparación de mamparos debe respaldar la inversión realizada en esa vivienda. El Programa de Mamparo Opcional ya no acepta solicitudes.

- Para obtener una descripción completa de los requisitos de diseño de reparación/reemplazo del mamparo, consulte la **“Guía de Diseño de Mamparo”** que está disponible en nuestro sitio web: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Medidas de Mitigación Opcionales

El financiamiento para medidas de mitigación opcionales está disponible para solicitantes que están reparando sus viviendas, independientemente de su designación en la llanura aluvial.

Las siguientes son las medidas que se incluyen en la mitigación opcional:

- Elevación de componentes mecánicos, eléctricos y de tuberías
- Aseguramiento de tanques de combustible
- Uso de materiales de construcción resistentes a inundaciones por debajo de la elevación de inundación base (las modificaciones deben limitarse en su alcance para que sean rentables)
- Instalación de respiraderos de inundación
- Instalación de válvulas de contraflujo
- Instalación de flejes de techo

Inspecciones

Informes de ECR y de AA

El Equipo de Administración de la Construcción trabaja con los solicitantes para programar las inspecciones necesarias de la vivienda dañada. Durante la inspección inicial de daños, el Inspector del Programa documenta los daños que sufrió la vivienda y completa una descripción del daño. El registro puede consistir en un Costo Estimado de Reparación (ECR) para el trabajo de reparación que queda por hacer o, si el trabajo ya se ha completado, un informe de Actividades Permitidas (AA) para el trabajo ya realizado que es elegible para reembolso. El ECR le proporcionará a cada solicitante la estimación del Programa de los costos básicos necesarios para reparar la vivienda. Además, si se requiere que el solicitante haga la elevación o sea elegible para hacerlo opcionalmente, también se produce un Costo Estimado de Reparación (ECR) para la elevación.

Si la vivienda necesita ser demolida y reconstruida, las AA/el ECR no detallará la línea de los costos de elementos necesarios. En cambio, el costo de reconstrucción, incluidos costos de elevación y Honorarios de Diseño, se calculará multiplicando el número de pies cuadrados de la vivienda dañada por \$160 por pie cuadrado más \$5,000 por la demolición. También habrá una asignación extraordinaria de \$25,000 para las condiciones del sitio dentro del límite general de adjudicación para viviendas consideradas como de reconstrucción.

Revisión ambiental

Todas las viviendas deben someterse a un proceso de revisión ambiental para garantizar que todas las actividades de rehabilitación cumplan con las leyes estatales y federales correspondientes. Después de la inspección inicial de daños, el Equipo Ambiental crea un documento de revisión ambiental de “*Nivel 2*” y detalla los documentos y condiciones ambientales que deben cumplirse para hacer el cierre con éxito el Programa.

Todas las viviendas están sujetas a inspecciones obligatorias de plomo, asbesto y radón, según corresponda, y todos los proyectos deben recibir una inspección de autorización al finalizar.

- Para obtener una explicación detallada de los requisitos ambientales del Programa, consulte las hojas informativas integrales “**Comprender su Nivel 2**,” “**Comprensión de las pruebas ambientales**” y “**Pautas de Remediación Ambiental**” que se pueden encontrar en el sitio web de Recuperación ante Tormentas:
<http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Arquitectos, Ingenieros y Contratistas

El Programa paga una bonificación de 10% por costos de diseño/servicios de manejo de la construcción provistos tanto por un Diseñador Profesional dedicado como por un Contratista, como parte del alcance de la construcción. Los gastos de diseño complementarios incurridos para peritajes, estudios de suelos, investigaciones de cimientos o certificados de elevación preparados por un ingeniero también son elegibles para financiamiento. Sin embargo, los servicios de administración de diseño y construcción se incluyen en el cálculo de \$160 por pie cuadrado para adjudicaciones de Reconstrucción; además de los \$5,000 para la demolición y los \$25,000 para las condiciones extraordinarias del sitio, si corresponde.

Los solicitantes son responsables de contratar a su Arquitecto y Contratista que tenga legalmente permitido trabajar en la jurisdicción de la propiedad. Los solicitantes también son responsables de negociar los costos finales de construcción con su Contratista.

Duplicación de Beneficios (DOB)

El Programa NY Rising está destinado a abordar las necesidades financieras no satisfechas de los solicitantes. La asistencia financiera recibida de una entidad, como seguros, la FEMA, Administración de Pequeños Negocios (Small Business Administration, SBA), organizaciones sin fines de lucro, organizaciones basadas en la fe, otras organizaciones de ayuda ante desastres y otras entidades gubernamentales para el propósito declarado de reparación de viviendas puede considerarse Duplicación de Beneficios (Duplication of Benefit, DOB).

De acuerdo con la Ley Stafford, los fondos de Recuperación ante Desastres emitidos a través del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Recuperación ante Desastres (Community Development Block Grant Disaster Recovery, CDBG-DR) del HUD, no pueden utilizarse para ningún costo por el que previamente se haya proporcionado otra

asistencia de recuperación ante desastres. Los solicitantes deben divulgar todas las fuentes de asistencia de recuperación ante desastres recibidas, y se requiere que el Programa verifique el monto recibido.

Cálculo de la adjudicación

Los cálculos de adjudicación toman el monto del Costo Estimado de Reparación (ECR) y de Actividades Permitidas (AA) y luego deducen los beneficios duplicados recibidos. Como se señaló anteriormente, los fondos recibidos de otras fuentes, que fueron destinados a reparación y reconstrucción, son una Duplicación de Beneficios (DOB) y se deducen del monto de la adjudicación. El resultado es el Monto de Necesidad Insatisfecha. Si la Necesidad Insatisfecha no excede el límite aplicable, se convierte en el Monto Máximo de Adjudicación. Si la Necesidad Insatisfecha excede el límite aplicable, el monto del límite se convierte en el Monto Máximo de Adjudicación.

- Para obtener más información sobre cómo calcular las adjudicaciones, consulte las hojas informativas **“Propietarios que reciben una adjudicación”**, **“Comprender las adjudicaciones de reparación”** y **“Comprender las adjudicaciones de reconstrucción”** que se pueden encontrar en el sitio web de Recuperación ante Tormentas: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Pagos

Adjudicaciones de reembolso

Si la adjudicación es solo para reembolso, el monto total de la subvención de adjudicación, como se indica en las Actividades Permitidas (AA), menos la Duplicación de Beneficios, puede desembolsarse después de que se haya completado la revisión de cierre y el Programa confirme que el expediente contiene todos los documentos requeridos y cumple con todos los requisitos del Programa para el cierre.

Los solicitantes que reciben fondos de Adjudicación de Reembolso Y tanto fondos de Adjudicación de Reparación como fondos de Adjudicación de Elementos Opcionales, reciben todos sus fondos de Reembolso en el momento en el que reciben el primer pago para los otros tipos. Tenga en cuenta que el monto de la adjudicación de Reembolso puede cambiar (aumentar o disminuir), si el monto de DOB cambia o si se ajusta la estimación de las AA.

Adjudicaciones de Reparación/Reconstrucción

Si la adjudicación corresponde a un trabajo de reparación o reconstrucción, 50% de la subvención de adjudicación inicial de la subvención para trabajo prospectivo, según se identifica en el ECR del Programa menos la DOB, se desembolsa una vez que se ha firmado un Acuerdo de Subvención. Si la adjudicación es solo para reconstrucción, se incluye una Adjudicación de Condiciones Extraordinarias del Sitio por un monto de \$25,000 y un subsidio de demolición de \$5,000 además del primer pago. Tenga en cuenta que el monto de la Adjudicación de Reparación/Reconstrucción puede cambiar (aumentar o disminuir), si el monto de DOB cambia o si se ajusta la estimación de las AA o del ECR.

Adjudicaciones Opcionales

Después de que los solicitantes elijan uno o más elementos opcionales, el Programa libera un anticipo de Honorarios de Diseño o, en el caso de Elevación, el pago de Honorarios de Diseño de 10%, a menos que el solicitante tenga una DOB restante que exceda este honorario. El pago por el primer 50% del costo de construcción estimado y cualesquiera Honorarios de Diseño adicionales para los cuales el solicitante pueda ser elegible se libera cuando el

solicitante ha presentado todos los documentos de diseño requeridos y el Programa ha completado cualquier revisión ambiental correspondiente.

Pagos Intermedios

Los solicitantes pueden pedir un Pago Intermedio si han realizado progresos sustanciales en reparaciones, reconstrucción o Elevación Opcional de la propiedad dañada y necesitan fondos adicionales para completar el alcance del trabajo restante. Los Pagos Intermedios están destinados a llevar el monto desembolsado hasta 75% para reparación/reconstrucción, y hasta 90% para Elevación Opcional. Para obtener más información sobre Pagos Intermedios, consulte las hojas informativas **“Pago Intermedio de Elevación Opcional”** y **“Pago Intermedio de Reparación”** que se encuentran en el sitio web del Programa: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Los Pagos Finales se emiten cuando los solicitantes aprueban y completan el “Proceso de Revisión de Cierre”.

Para obtener más información sobre los pagos, consulte la hoja informativa **“Tipos de pagos dentro de su adjudicación”** que se encuentra en el sitio web del Programa: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Aclaraciones y apelaciones

En ocasiones, durante el Programa, los solicitantes reciben comunicaciones en las que se indican su elegibilidad para el Programa y el monto de la adjudicación, según la información disponible en ese momento. Cualquier solicitante con preguntas sobre su adjudicación o elegibilidad debe comunicarse con su Representante de Atención al Cliente para analizar el monto de su adjudicación o el proceso de determinación de la adjudicación.

Si el solicitante impugna una determinación de elegibilidad o un monto de adjudicación y desea una revisión adicional, debe solicitarle una Aclaración a su Representante de Atención al Cliente. Cuando se complete la revisión de la Aclaración, el solicitante recibirá un documento de Determinación de Aclaración que indica si hay algún cambio en su elegibilidad o en el monto de adjudicación. Si el solicitante está de acuerdo con la forma en la que el Programa resolvió el problema, entonces el solicitante no necesita hacer nada. Si el solicitante no está de acuerdo con la determinación de aclaración y desea apelar, tienen 60 días para enviar el formulario de Apelación y la documentación a housingappeals@stormrecovery.ny.gov. Los formularios de Apelación solo pueden obtenerse de un Representante de Atención al Cliente.

- Para obtener más información sobre el proceso de Aclaración y Apelaciones, consulte **“Aclaraciones y Apelaciones”** que se encuentra publicado en el sitio web del Programa: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Dificultad Demostrable

Una Dificultad Demostrable es un cambio sustancial o inesperado en la situación del solicitante después de una de las tormentas mencionadas que prohíbe o afecta gravemente su capacidad de proporcionar un nivel mínimo de condiciones de vida o necesidades básicas de vida, lo que incluye alimento, vivienda, vestimenta y transporte. Tales instancias típicamente incluyen pérdida de trabajo, falla comercial, divorcio, enfermedad médica grave y discapacidad. Si un solicitante cree que se encuentra en un estado de Dificultad Demostrable que lo hace incumplir con cualquier política del Programa, puede presentar su evidencia a su Representante de Atención al Cliente y el Comité del Programa la evaluará caso por caso después de revisar todas las circunstancias.

Cierre

El Proceso de Revisión de Cierre significa que el proyecto de reparación/reconstrucción del vivienda del solicitante está completo y se están **acercando a la conclusión** de su participación en el Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising.

El cierre del Programa está supeditado a la recepción de todos los documentos requeridos, que incluyen:

- todos los documentos exigidos de elegibilidad del Programa; y
- todos los documentos de construcción requeridos.

Inspecciones Finales

Al final de la construcción, los solicitantes deben pedir una Inspección Final del Programa para recibir el pago final. El objetivo de la Inspección Final es documentar que todos los elementos dañados por la tormenta identificados en el Costo Estimado de Reparación (ECR) del Programa han sido finalizados. A partir del 15 de agosto de 2015, las actividades de mitigación opcionales deben completarse en el momento de la Inspección Final del ECR. Además, los solicitantes que completen la Elevación Opcional o la reparación/reconstrucción de mamparos opcionales deben solicitar inspecciones finales opcionales por separado después de que se complete el trabajo.

- Para obtener más información sobre las Inspecciones Finales, incluso cómo programar una, consulte la hoja informativa **“Solicitud de Inspección Final”** que se publica en el sitio web del Programa: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Proceso de Revisión de Cierre

Todos los expedientes deben pasar por un proceso de Revisión de Cierre de dos etapas. Durante esta fase, todos los documentos requeridos, incluidos los documentos que no son de construcción, se deben revisar para verificar su precisión e integridad, primero por el Representante de Atención al Cliente y luego por el equipo de Garantía de Calidad del Programa. Estas revisiones son exhaustivas y pueden variar en duración, según el alcance y la complejidad de cada caso. Después de que ambas revisiones estén completas y hayan pasado, se le enviará una notificación al solicitante y se le solicitará que firme los documentos de cierre, que incluyen:

- Acuerdo de Subvención Final; y
- Acuerdo de Subvención de Medidas Opcionales, de haberlo.

Recepción del pago final

Después de que el solicitante envíe sus documentos de cierre firmados a su Representante de Atención al Cliente, el archivo recibe una revisión final de Garantía de Calidad antes de que se libere el pago final. Se hace todo lo posible para que los cheques estén disponibles lo más rápidamente posible.

- Para obtener una explicación más detallada del proceso de Cierre, consulte la **“Guía de Cierre y Pago Final”** que se publica en el sitio web del Programa: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program>.

Recuperación

Si el Programa determina que un solicitante recibió beneficios para los cuales no era elegible, el solicitante recibirá una carta de notificación en la que se explique por qué, y el monto de la asistencia que el solicitante es responsable de devolver.

Otros documentos útiles del Programa

Para más información y explicaciones más detalladas, el sitio web de Recuperación ante Tormentas: <http://stormrecovery.ny.gov/housing/single-family-homeowner-program> proporciona formularios y hojas informativas sobre las diversas categorías del Programa.