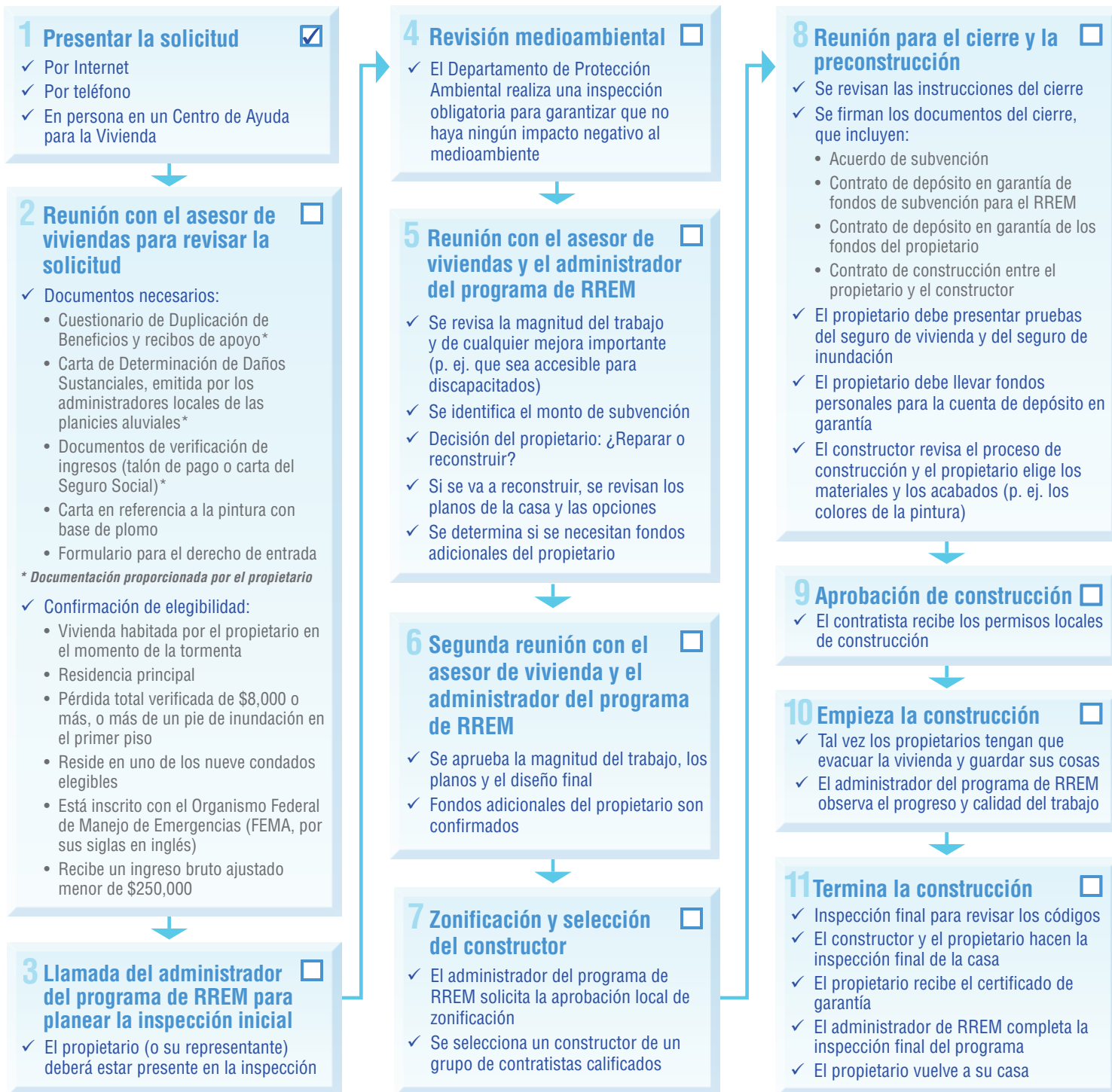




Paso a Paso—Programa de Reconstrucción, Rehabilitación, Elevación y Mitigación (RREM)



RREM – ¿Qué sucederá después?

Su solicitud ha pasado la primera ronda para determinar su elegibilidad para el programa de ayuda con subvenciones Reconstrucción, Rehabilitación, Elevación y Mitigación (RREM) por el huracán Sandy en NJ. Hay varios pasos adicionales que todavía deberán completarse antes de que usted esté completamente calificado para financiamiento. Nuestro objetivo es lograr que este sea un proceso claro y eficiente que le dé suficiente información y ayuda para que tome decisiones bien fundamentadas y en el momento indicado. La tabla a continuación describe los pasos restantes que deben darse para pasar de la elegibilidad para el RREM a la construcción y al regreso a su casa. Tenga presente que esta información no es garantía de que sea elegible para el programa y que hay otros criterios con los que debe cumplir antes de que esté completamente calificado para una determinación de asignación de fondos. Este programa es absolutamente voluntario. Tenga presente que podrían ser necesarios otros pasos y reuniones, en dependencia de las circunstancias particulares de cada vivienda y del tipo de propiedad.

PASO	¿QUÉ SUCEDE?
Revisión de la solicitud con el asesor de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Reunión con un asesor de vivienda para revisar la solicitud del propietario, confirmar la elegibilidad y recopilar información complementaria • Recopilar información del propietario acerca de los fondos que ha recibido el solicitante para reparaciones provenientes de otras fuentes (FEMA, SBA, seguro, fuentes privadas) • Recopilar información acerca de cómo el propietario ha gastado el dinero recibido para las reparaciones (y proporcionar los recibos). Aviso: Si el propietario ha comenzado las reparaciones en su casa, se le ruega encarecidamente que pongan alto a cualquier trabajo para poder maximizar los gastos permitidos que podrían incluirse en el presupuesto del programa de RREM. • Recopilar información sobre los ingresos y firmas para verificar que el ingreso total del hogar no exceda los \$250,000 • Revisar y firmar el Formulario para Derecho de entrada y la carta en referencia a la pintura con base de plomo (si corresponde)
Llamada del Director del programa de RREM para programar la inspección inicial del lugar	<ul style="list-style-type: none"> • El director del programa de RREM se comunicará con el propietario para hacer una cita para la inspección del lugar. <u>El propietario o su representante designado deberá encontrarse en el lugar con el inspector del RREM asignado</u> • <u>El inspector del RREM</u> identificará las reparaciones necesarias, los requisitos de elevación y mitigación, determinará si hay riesgos medioambientales (pintura con base de plomo, asbestos) que deban ser abordados o determinará si la casa debe ser reconstruida. • Si se determina que la casa no necesita ser reconstruida, el inspector creará una lista de las reparaciones necesarias. • Si el propietario ya ha hecho algunas reparaciones, el inspector usará la lista de reparaciones que el dueño reportó en el formulario de Duplicación de beneficios y confirmará que se hicieron las reparaciones • Si el propietario todavía es elegible, y el dueño está de acuerdo con los términos y condiciones del programa, se le avisará al Departamento de Protección Ambiental para que haga una revisión medioambiental.
Revisión medioambiental	<ul style="list-style-type: none"> • El DEP lleva a cabo una revisión medioambiental (esta podría tardar de 2 a 3 semanas), la cual es una valoración para garantizar que la reconstrucción no tendrá un efecto adverso en el medioambiente. • El DEP informará al Director del programa de RREM de cualquier medida que deba ser tomada en relación con la revisión medioambiental. Esto podría afectar el cálculo de los costos para reparación o reconstrucción. Este proceso es un requisito federal y obligatorio para que el programa de RREM pueda pasar a solicitar la aprobación del permiso de construcción. <p style="text-align: center;"><i>El contratista del RREM ajustará los planos y los costos</i></p>
Cálculo de la asignación	<ul style="list-style-type: none"> • El asesor de vivienda calculará la cantidad potencial del RREM que se asignará. • El asesor de vivienda programa una reunión con el propietario y el director del programa de RREM

Reunión con el Asesor de vivienda y el director del programa de RREM	<ul style="list-style-type: none"> • El propietario revisa el volumen del trabajo y conoce el monto asignado. • El asesor de vivienda y el propietario deciden si reparan o reconstruyen, revisan los planos de la casa, si corresponde hablan de hacer mejoras importantes (por ejemplo, elementos accesibles para discapacitados u otras mejoras), y determinan si será necesario que el propietario contribuya con fondos adicionales. • Si es necesario, el propietario comenzará a proporcionar documentación que demuestre su compromiso a aportar los fondos necesarios, además de la subvención del RREM, para completar la construcción.
Segunda reunión con el Asesor de vivienda y el director del programa de RREM	<ul style="list-style-type: none"> • El propietario revisa y aprueba los planos finales y aprobaciones. • El propietario deberá identificar la fuente de los fondos que usará para completar la construcción y los obtendrá a tiempo para el cierre para no perder la prioridad de su solicitud. <ul style="list-style-type: none"> ○ Los propietarios tendrán 14 días desde la fecha de la reunión para darle la información sobre los fondos al programa de RREM. ○ Si cuando termine el periodo de 14 días no se ha recibido la información que debía proporcionar el propietario, se le enviará una carta de notificación al propietario dándole otros 14 días de plazo para recibir la información. ○ Si no se recibe una prueba de los fondos a los 14 días de haber sido enviada la carta, la solicitud se suspenderá por 30 días. Si después del periodo de 30 días todavía no se ha recibido la información, se decidirá retirar la solicitud.
Proceso de zonificación y selección del constructor	<ul style="list-style-type: none"> • El director del programa de RREM solicita las aprobaciones locales de zonificación. <ul style="list-style-type: none"> ○ Basándose en los resultados del proceso de zonificación, se finalizarán los planos junto con el propietario y el asesor de vivienda. • Se selecciona al constructor entre un grupo de contratistas cualificados. Si el propietario tiene un constructor preferido, el director del programa de RREM deberá precalificar a dicho constructor.
Reunión de preconstrucción y cierre	<ul style="list-style-type: none"> • El propietario deberá presentar pruebas válidas de sus pólizas de seguro de la vivienda y del seguro de inundación. • El propietario deberá traer fondos personales para colocarlos en una cuenta de depósito en garantía. • El propietario firma <ul style="list-style-type: none"> ○ El acuerdo de subvención ○ Contrato de depósito en garantía de los fondos de la subvención para el RREM ○ Contrato de depósito en garantía de los fondos del propietario ○ Contrato de construcción entre el propietario y el constructor • El constructor y el propietario hablan sobre el proceso de construcción y el propietario selecciona los materiales y acabados (como los colores de la pintura) que están incluidos en el cálculo de los costos.
Aprobaciones locales para construcción ocal	<ul style="list-style-type: none"> • El constructor recibe los permisos de construcción de la oficina local de construcción.
Comienza la construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Puede ser que los propietarios tengan que evacuar la residencia y guardar sus pertenencias mientras dure la construcción. • El director del programa de RREM observa el progreso y la calidad del trabajo
Se completa la construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Se completan las inspecciones finales de los códigos y se emite un Certificado de Habitabilidad. • El constructor y el propietario harán la inspección final de la casa • El propietario recibe el certificado de garantía. • El constructor enviará la solicitud de inspección final al Director del programa de RREM • El director del programa de RREM completa la inspección de la casa y la inspección final del programa de RREM. • El propietario se muda otra vez a su casa.

OTRAS NORMAS /INFORMACIÓN CLAVE

RECONSTRUCCIÓN

- Si el costo de reparar es 75% o más del valor que tenía la vivienda antes de la tormenta (según determine la tasación nivelada para impuestos de NJ para la estructura solamente u otro valor de tasación aprobado de DCA), hay que reconstruir la vivienda
 - Si el costo de reparar es entre el 50% y el 75% el Director del programa de RREM hará una recomendación a DCA que dirá si la casa debe ser rehabilitada o reconstruida, basándose en una determinación de costo-beneficio.
 - Los propietarios pueden apelar la decisión de reconstruir, siguiendo el procedimiento que se encuentra en las Normas de Apelación de SSHIP.
-
- Los directores del programa de RREM han creado y recibido aprobación de DCA para prototipos estándares de diseños de casas. El Director del programa de RREM le mostrará al propietario uno o más diseños que se ajusten al lote del propietario.
 - Durante la construcción, el constructor deberá cumplir con todos los códigos y estándares de construcción. Ellos serán responsables por coordinar todas las inspecciones locales. Debe tenerse claro que estas inspecciones no son las mismas que las inspecciones del programa de RREM.
 - El número de unidades en el lote no deberá aumentar.
 - Se reemplazarán el mismo número de habitaciones que existían antes de la tormenta, a menos que el propietario solicite la reconstrucción de un número menor de habitaciones.
 - El total de pies cuadrados de la nueva unidad no deberá ser considerablemente mayor (300 pies cuadrados o menos) que la unidad original. Sin embargo, el número de habitaciones podría cambiar.
 - Si el propietario reside en un condominio o cooperativa, puede ser que sean necesarias otras aprobaciones para que pueda participar en el programa.