



## Preguntas y respuestas - Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles, Ronda 3

**SE HAN RECIBIDO LAS SIGUIENTES PREGUNTAS DURANTE EL PERIODO DE LA CARTA DE INTERÉS. LAS RESPUESTAS SE ENUMERAN CON CADA PREGUNTA. ESTE DOCUMENTO PODRÁ ACTUALIZARSE A MEDIDA QUE SE RECIBAN NUEVAS PREGUNTAS.**

Preguntas	Respuestas
1. Para los solicitantes, ¿quién es el firmante autorizado?	El firmante autorizado de la solicitud debe ser la persona de la Unidad de Gobierno Local General (UGLG) que haya sido autorizada por el órgano de gobierno para solicitar oficialmente la financiación. Puede tratarse de cualquier persona de la UGLG que haya recibido la autorización oficial del órgano electo para representar a la UGLG a efectos del proyecto. Los siguientes son algunos ejemplos: Director del condado/ciudad; comisionado del condado; presidente del Consejo Municipal; director del condado/ciudad; o jefe del departamento que vaya a gestionar el proyecto.
2. ¿Está disponible en línea el Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial (RARAP) de la NCORR?	<b>Sí, el enlace directo es <a href="https://www.rebuild.nc.gov/residential-anti-displacement-and-relocation-assistance-plan-english/open">https://www.rebuild.nc.gov/residential-anti-displacement-and-relocation-assistance-plan-english/open</a></b>
3. ¿Pueden los contratistas generales supervisar la mano de obra voluntaria calificada?	Sí. 24 CFR Parte 70 permite el uso de voluntarios en proyectos que están sujetos a Davis-Bacon y a las tarifas salariales determinadas por el HUD.
4. ¿Pueden utilizarse los fondos para la adquisición de terrenos?	<b>Sí, los fondos pueden utilizarse para adquirir terrenos cuando la descripción total del proyecto incluya también la creación de viviendas asequibles durante el periodo de subvención.</b>
5. ¿Pueden utilizarse los fondos para la creación/mejora de infraestructuras de carreteras, agua y alcantarillado?	Sí, los fondos pueden utilizarse para la creación/mejoras de infraestructuras cuando la descripción total del proyecto incluya también la creación de viviendas asequibles durante el periodo de subvención.
6. ¿Pueden utilizarse los fondos para la construcción de unidades de viviendas unifamiliares asequibles?	<b>Sí, los fondos pueden utilizarse para construir viviendas unifamiliares asequibles en propiedad o en alquiler.</b>

<p>7. ¿Pueden utilizarse los fondos para desarrollar viviendas de apoyo?</p>	<p>Sí, los fondos pueden utilizarse para desarrollar y construir viviendas de apoyo, pero no para gastos de funcionamiento o costos de servicios públicos/de apoyo. La solicitud requerirá que el solicitante complete una proforma de funcionamiento que describa con precisión los ingresos anuales totales y los gastos de funcionamiento del proyecto una vez que el proyecto de viviendas de apoyo esté ocupado por inquilinos elegibles durante todo el Periodo de asequibilidad establecido en función de la cantidad de fondos invertidos en el proyecto.</p>
<p><b>8. ¿Quién será el propietario del proyecto tras su puesta en servicio?</b></p>	<p><b>La normativa del HUD no restringe la propiedad de las viviendas asequibles que se crean. La determinación acerca de la propiedad de las viviendas de alquiler asequibles terminadas corresponde a la Unidad de Gobierno Local General (UGLG).</b></p>
<p>9. La sesión informativa se centró en los solicitantes de las UGLG. ¿Se dispone también de financiación para proyectos desarrollados por organizaciones privadas/empresas de administración de propiedades?</p>	<p>Tras los resultados de varias sesiones de escucha y los comentarios de la comunidad, se determinó que la tercera ronda del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles identificaría exclusivamente a las UGLG como los únicos solicitantes elegibles; sin embargo, se prevé que sea en asociación con otras entidades. Con ello se pretende aprovechar los sistemas existentes en la estructura de la UGLG para la concesión de permisos, inspecciones y otras funciones locales de este tipo. La NCORR también ha observado mejores resultados en los proyectos que cuentan con un fuerte apoyo de las respectivas entidades gubernamentales locales.</p>
<p><b>10. He visto que las PHA no son elegibles, pero ¿podemos utilizar vales basados en proyectos en nuestros proyectos propuestos?</b></p>	<p><b>Sí, se permite el uso de vales basados en proyectos.</b></p>
<p>11. ¿Pueden utilizarse los fondos para la demolición de unidades?</p>	<p>Las actividades de demolición solo son elegibles si la descripción total del proyecto incluye la creación de nuevas unidades de vivienda asequible durante el periodo de subvención y las unidades se declaran deterioradas y se determina que no son aptas para la rehabilitación.</p>
<p><b>12. Durante la sesión informativa se indicó que la medida de desempeño final para cerrar un proyecto es la creación de las unidades de vivienda asequible. ¿Es necesario que estas nuevas viviendas estén ocupadas (ya sea alquiladas o vendidas a hogares con ingresos bajos/moderados) antes de cumplir este requisito de cierre?</b></p>	<p><b>Sí, para cumplir los criterios de cierre del proyecto, todas las viviendas deben estar ocupadas por hogares con ingresos bajos/moderados. El manual del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Ronda 3 trata con más detalle el cierre de proyectos y puede consultarse aquí: <a href="https://www.rebuild.nc.gov/ahdf-r3-manual-v1formatted508/open">https://www.rebuild.nc.gov/ahdf-r3-manual-v1formatted508/open</a></b></p>

13. ¿Habrá un periodo de seguimiento continuo?	Sí, específicamente para el importe adjudicado de financiación del programa CDBG-DR, existe un Periodo de asequibilidad exigido por la normativa que estará sujeto a un seguimiento continuo hasta que concluya el Periodo de asequibilidad. Consulte el manual del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Ronda 3 para obtener más detalles sobre el Periodo de asequibilidad aplicable. Puede encontrar el Manual del Programa aquí: <a href="https://www.rebuild.nc.gov/ahdf-r3-manual-v1formatted508/open">https://www.rebuild.nc.gov/ahdf-r3-manual-v1formatted508/open</a>
<b>14. ¿Debe la UGLG identificar al socio de desarrollo en la Carta de interés o esperar hasta la solicitud?</b>	<b>La identificación del socio de desarrollo no es necesaria para la Carta de interés.</b>
15. ¿Estarán disponibles los materiales de la presentación de la sesión informativa en el sitio web de la NCORR?	Sí, la presentación y la grabación de la sesión están publicadas en el sitio web de la NCORR.
<b>16. En la carta de interés, ¿el UEI/TIN debe ser del desarrollador o de la UGLG?</b>	<b>Los únicos solicitantes elegibles a los que se les permite solicitar fondos son las UGLG, por lo tanto, el UEI/TIN debe ser el UEI/TIN de la UGLG.</b>
17. ¿Existe un porcentaje de unidades que deban ser de ingresos bajos/moderados o tienen que ser todas?	La NCORR ha establecido que exigirá que el 100% de las unidades se destinen a hogares con ingresos bajos/moderados.
<b>18. Si un proyecto comienza con infraestructura y financia parcialmente la construcción, ¿se promedia el costo por unidad entre todas las unidades producidas a efectos del Periodo de asequibilidad o se promediarían los costos de infraestructura y se basarían los costos de construcción en el reembolso solicitado para cada unidad individual?</b>	<b>El costo por unidad se calculará en función de todas las fuentes de financiación identificadas para completar todos los aspectos del proyecto. Además, a efectos del Periodo de asequibilidad, este se basa en la adjudicación total del programa CDBG-DR al proyecto. Debido a la naturaleza competitiva del proceso, cuantas más unidades se creen durante el periodo de subvención, más fuerte será la solicitud para esa métrica concreta.</b>
19. Si las hubiere, ¿cómo se gestionarán las dificultades para identificar subcontratistas que puedan construir y construyan según las normas ecológicas?	El HUD exige a todos los beneficiarios (y subreceptores) del programa CDBG-DR que adopten una Norma de Construcción Ecológica para: toda nueva construcción de edificios residenciales; toda sustitución de edificios residenciales sustancialmente dañados. La lista de normas de construcción ecológica aprobadas por el HUD puede consultarse en 88 FR 3198 en <a href="https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2023-01-18/pdf/2023-00721.pdf">https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2023-01-18/pdf/2023-00721.pdf</a> .

	<p>Para la rehabilitación de edificios residenciales que no hayan sufrido daños sustanciales, los beneficiarios (y los subreceptores) del programa CDBG-DR deben seguir las directrices especificadas en la Lista de comprobación de rehabilitación de edificios ecológicos del CPD del HUD, que puede encontrarse en el siguiente enlace: <a href="https://www.hud.gov/sites/dfiles/CPD/documents/CPD-Green-Building-Retrofit-Checklist.pdf">https://www.hud.gov/sites/dfiles/CPD/documents/CPD-Green-Building-Retrofit-Checklist.pdf</a></p>
<b>20. ¿Son necesarias las fianzas de pago y de cumplimiento?</b>	<b>Sí, se requieren fianzas de pago y cumplimiento (P&amp;P). Si la agencia tiene una política alternativa para proteger el interés federal, esto se puede discutir.</b>
21. ¿Cómo determinamos los ingresos familiares a efectos de elegibilidad? ¿Existen excepciones para los ingresos estacionales?	La NCORR ha adoptado el método 1040 del IRS para determinar los ingresos familiares. La NCORR puede proporcionar información adicional y asistencia técnica en relación con este tema. Si el solicitante no presenta la declaración o considera que su 1040 no es una representación exacta de sus ingresos anuales, se pueden utilizar verificaciones de terceros para las fuentes de ingresos.
<b>22. ¿Las UGLG están limitadas a una sola solicitud?</b>	<b>No, la NCORR no ha limitado el número de solicitudes que una UGLG puede presentar para que se considere la financiación; sin embargo, la agencia aumentará intrínsecamente la competencia por los fondos disponibles al presentar más de una solicitud.</b>
23. Ya hemos comprado una propiedad que habíamos reclasificado. Nuestro plan es construir 48 unidades de casas adosadas que venderemos como viviendas para la fuerza laboral. ¿La financiación permite superar el 80% de los ingresos medios?	La normativa del programa CDBG-DR del HUD estipula que los fondos adjudicados deben utilizarse para ayudar a los hogares con ingresos bajos/moderados (80% o menos de los ingresos medios del área).
<b>24. Para proyectos de desarrollo de la vivienda en propiedad: Al indicar que las viviendas terminadas deben venderse en un plazo de 9 meses, ¿quiere decir 9 meses desde la terminación de la vivienda o 9 meses desde el final del periodo de subvención?</b>	<b>Las viviendas terminadas deben venderse en un plazo de 9 meses a partir de la finalización de la construcción/certificado de ocupación.</b>
25. ¿Pueden el desarrollador y el contratista general ser la misma entidad?	Sí, las entidades del desarrollador y del contratista general pueden ser la misma agencia. El manual del Programa indica que los honorarios máximos permitidos al desarrollador son del 15% y los honorarios máximos permitidos contratista general son del 20%. En caso de actuar como desarrollador y contratista general, los honorarios combinados a cobrar de los fondos se limitaría al 20%.

<p>26. ¿Son elegibles los proyectos de desarrollo de viviendas de ingresos mixtos?</p>	<p><b>No, la financiación del programa CDBG-DR adjudicada a través de la Ronda 3 debe reservarse exclusivamente para hogares con ingresos bajos/moderados.</b></p>
<p>27. ¿Cuáles son las funciones administrativas/de supervisión permanentes de la UGLG si el socio desarrollador privado alquila/vende todas las unidades?</p>	<p>El Subreceptor deberá mantener el cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y las normas del programa durante todo el periodo de asequibilidad. El Subreceptor podrá delegar las tareas de supervisión y cumplimiento en el socio desarrollador, pero aún así deberá supervisar el cumplimiento al menos una vez al año.</p> <p>Para un proyecto de desarrollo de alquileres: Si el socio desarrollador presta servicios continuos de administración de alquileres, el desarrollador deberá conservar toda la documentación de cumplimiento requerida para su supervisión periódica por parte del Subreceptor.</p> <p>Para un proyecto de desarrollo de la vivienda en propiedad: Las responsabilidades del socio desarrollador expiran con la venta de las unidades de vivienda en propiedad. El Subreceptor sigue siendo responsable de la supervisión del cumplimiento de las condiciones de la asistencia para la adquisición de vivienda, al menos una vez al año, durante el periodo de asequibilidad.</p>
<p>28. Para proyectos de desarrollo de la vivienda en propiedad: (a) ¿Se determina la elegibilidad de ingresos del comprador utilizando el formulario 1040 del IRS del hogar del año anterior? (b) ¿Qué ocurre si el hogar no es de ingresos bajos/moderados en el momento de tomar posesión? (c) ¿Se vuelve a certificar la elegibilidad de los ingresos familiares del comprador después de la compra?</p>	<p><b>(1) El HUD limita la duración de la certificación de elegibilidad por ingresos a no más de 90 días. Si la compra no se produce antes del plazo de certificación de ingresos de 90 días, los ingresos del hogar deberán certificarse de nuevo. (2) Si la recertificación revela que el hogar ya no tiene ingresos bajos/moderados en el momento de la compra, no se podrá proporcionar financiación del programa CDBG-DR al comprador. (3) La recertificación de la elegibilidad de ingresos no es necesaria después de la compra.</b></p>
<p>29. ¿Debe ofrecerse todo el proyecto de vivienda exclusivamente a hogares con ingresos bajos/moderados o hay alguna excepción para los veteranos o los combatientes heridos?</p>	<p>El 100% de la financiación del programa CDBG-DR concedida debe utilizarse para proporcionar viviendas a hogares con ingresos bajos/moderados. No existe ninguna reserva especial para veteranos o combatientes heridos fuera de los ingresos bajos a moderados (LMI).</p>
<p>30. Como gobierno tribal (según G.S. 71A), ¿es una tribu de Carolina del Norte un solicitante elegible para este programa?</p>	<p><b>Sí, los gobiernos tribales podrían considerarse UGLG (Unidades de Gobierno Local General) a efectos de esta ronda de financiación.</b></p>
<p>31. ¿La financiación tiene en cuenta los gastos de administración?</p>	<p>El Subreceptor está autorizado a utilizar una parte de la financiación concedida para administrar, supervisar y controlar el proyecto.</p>

<p><b>32. ¿Se espera que los fondos concedidos se devuelvan al final del periodo de asequibilidad o antes?</b></p>	<p>Ni la normativa del HUD ni las pautas de la NCORR dentro del Manual del Programa exigen la devolución de los fondos concedidos por un Subreceptor a un Desarrollador/socio. Para ayudar en los esfuerzos de ejecución, un Subreceptor puede requerir la ejecución de un acuerdo de préstamo registrado que puede o no requerir el reembolso.</p>
<p>33. Para proyectos de desarrollo de la vivienda en propiedad: ¿Cómo podrán los hogares con ingresos bajos/moderados costear la compra de las viviendas?</p>	<p>Este detalle queda a criterio del solicitante. La financiación del programa CDBG-DR puede utilizarse para proporcionar subsidios (pago inicial/costos de cierre) a compradores de vivienda con ingresos bajos/moderados que cumplan los requisitos. También existen otros programas de asistencia a nivel estatal, regional y local que proporcionan ayuda a los compradores de vivienda.</p>
<p><b>34. ¿Cómo se gestionarán los subsidios para servicios públicos en el programa en relación con la asequibilidad y las responsabilidades del subreceptor?</b></p>	<p><b>Los subsidios por servicios públicos se calculan antes de que el inquilino ocupe la unidad. El alquiler asequible base se establece en función de lo que figura en la tabla de alquileres de High HOME del HUD. Luego, obtenga el subsidio por servicios públicos que se aplica en función de la ubicación de la unidad de vivienda. El alquiler de High HOME menos el subsidio para servicios públicos equivale al alquiler máximo neto de esa unidad de alquiler.</b></p> <p><b>Obtenga el subsidio por servicios públicos de una de las dos siguientes maneras: (1) pregunte a la Agencia de Vivienda local. Se les exige que lo calculen anualmente; o (2) utilizar el modelo de programa de servicios públicos del HUD (<a href="https://tools.huduser.gov/husm/uam.html">https://tools.huduser.gov/husm/uam.html</a>) que figura en el Manual del Programa.</b></p>
<p>35. Si la UGLG selecciona un sitio a 1 milla del centro de la ciudad, ¿se verán afectadas las puntuaciones por estar más lejos de los servicios?</p>	<p>Los criterios de evaluación no incluyen una puntuación por la proximidad del proyecto propuesto a instalaciones o servicios comunitarios.</p>
<p><b>36. ¿Se requiere que los permisos de construcción y la zonificación/rezonificación se completen antes de solicitar la financiación?</b></p>	<p><b>No, no es necesario que los permisos y la zonificación/rezonificación se hayan completado antes de la solicitud, aunque es un factor a tener en cuenta dentro de la evaluación y puntuación de la Disposición a proceder.</b></p>
<p>37. ¿Se actualizan anualmente los alquileres máximos?</p>	<p>Sí, el HUD publica anualmente los límites máximos de alquiler en función del número de habitaciones y del nivel de ingresos (muy bajo, bajo, moderado, etc.).</p>
<p><b>38. Para proyectos de desarrollo de alquileres: ¿Es obligatorio actualizar anualmente las certificaciones de ingresos de los inquilinos?</b></p>	<p><b>Sí, todos los hogares de inquilinos deben ser recertificados como elegibles por ingresos sobre una base anual durante el periodo de asequibilidad aplicable. El subreceptor es responsable de garantizar que se produzca la recertificación anual de los ingresos.</b></p>

<p>39. ¿Qué tipo de apalancamiento debemos esperar obtener por los fondos de la subvención?</p>	<p>Ni la NCORR, ni el HUD, exigen que usted apalanque la financiación del programa CDBG-DR con cualquier otra fuente para ser elegible para la adjudicación de fondos. Como subreceptor directo, la elección es suya en cuanto a si requiere que los proyectos propuestos identifiquen otras fuentes que creen apalancamiento; o si los proyectos propuestos pueden financiarse totalmente solo con fondos del programa CDBG-DR.</p>
<p>40. (a) Estamos aceptando propuestas de desarrolladores y nos gustaría saber si un millón de dólares de subvención debería traducirse en al menos \$3 millones en viviendas terminadas. (b) ¿\$4 millones? (c) ¿Cuál ha sido la media de otros programas similares?</p>	<p><b>(a) &amp; (b) Al igual que con la pregunta anterior relativa al apalancamiento, ni la NCORR ni el HUD exigen fuentes adicionales a todos los proyectos propuestos. Los costos de desarrollo son costos duros que pueden verificarse y someterse a un intenso análisis de costos para determinar su validez. La pregunta/afirmación parece presuponer que cualquier financiación del programa CDBG-DR concedida daría lugar a un factor de apalancamiento. Se trata de una presunción y puede no ser un hecho. Cada proyecto propuesto tendrá su propio conjunto de criterios y escenario(s) particular(es) que afectará(n) al beneficio global frente a la adjudicación global de la financiación del programa CDBG-DR.</b></p> <p><b>(c) La NCORR no ha adjudicado anteriormente proyectos de desarrollo de la vivienda en propiedad y no tiene ningún promedio para proporcionarle.</b></p>
<p>41. ¿Cuál es el precio máximo de venta de una casa en el condado de Bladen financiada a través de este programa?</p>	<p>Consulte los límites de precios de venta de viviendas en propiedad de HOME y del Fondo Fiduciario para la Vivienda que figuran en la sección de Recursos del sitio web del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de la NCORR.  <a href="https://www.rebuild.nc.gov/local-and-tribal-governments/community-development/AHDF#Resources-3504">https://www.rebuild.nc.gov/local-and-tribal-governments/community-development/AHDF#Resources-3504</a></p>
<p>42. En cuanto a la restricción del uso del suelo: ¿Quién se encargará de supervisarlo/aplicarlo?</p>	<p><b>Como Subreceptor al que se le adjudicó la financiación, el responsable de supervisar y hacer cumplir el Periodo de asequibilidad reglamentario es el Subreceptor.</b></p>
<p>43. ¿A quién beneficiará la restricción del uso del suelo?</p>	<p>Como Subreceptor al que se le adjudicó la financiación como subvención de la NCORR (pero que debe cumplir todos los requisitos normativos/políticas del HUD y de la NCORR), el Subreceptor creará y registrará oficialmente el acuerdo de restricción del uso del suelo aplicable a las unidades de vivienda del proyecto y será nombrado como otorgante/prestamista/beneficiario. Esto requiere que el Subreceptor establezca y mantenga un calendario de supervisión de al menos una vez al año y establezca un elemento de ejecución en caso de que el proyecto/la unidad de vivienda incumpla los términos de la restricción de uso del suelo registrada oficialmente. La NCORR dispone de asistencia técnica adicional específica para un proyecto adjudicado por un Subreceptor.</p>

<p>44. ¿La sustitución de la vivienda tiene que ser unidad por unidad?</p>	<p>El aviso del Registro Federal 88 FR 3198, IV.F.1. informa de que: <b>No</b>, la exención de sustitución uno por uno contenida en este aviso del Registro Federal <u>solo</u> se aplica a las viviendas ocupadas por sus propietarios con ingresos más bajos que hayan resultado dañadas por el desastre y no sean aptas para la rehabilitación. A menos que, las unidades de vivienda para personas con ingresos bajos ocupadas por inquilinos y vacantes demolidas o convertidas a otro uso que no sea el de vivienda para personas con ingresos bajos en relación con una actividad asistida por el programa CDBG-DR estén generalmente sujetas a los requisitos de sustitución uno por uno del 24 CFR 42.375 y que no se renuncie a estas disposiciones.</p>
<p>45. ¿La carta de interés (LOI) tiene que estar matasellada o recibirse antes del 27 de junio?</p>	<p>Las cartas de interés deben presentarse electrónicamente tal y como se describe en las instrucciones que se encuentran aquí: <a href="https://www.rebuild.nc.gov/local-and-tribal-governments/community-development/AHDF#LetterofInterestProcess-3503">https://www.rebuild.nc.gov/local-and-tribal-governments/community-development/AHDF#LetterofInterestProcess-3503</a>.</p> <p>Las cartas de interés <u>no</u> deben enviarse a través del Servicio Postal de EE. UU. en formato impreso.</p>
<p>*Nota complementaria sobre los ingresos del programa:</p>	<p>El manual del programa AHDF R3 indica que si se generan ingresos del programa a partir de cualquier actividad financiada por el programa CDBG-DR, el Subreceptor está autorizado por la NCORR a retener estos ingresos del programa. Los reglamentos del HUD en 24 CFR 570.504(c) indican además que un Subreceptor que retenga fondos de ingresos del programa debe crear un plan para la recepción de ingresos del programa que incluya: (1) Identificación de las actividades específicas y elegibles para del programa CDBG que puede llevar a cabo con estos fondos de acuerdo con la normativa de CDBG; (2) Declaración de que todas las disposiciones del Acuerdo de subreceptor de la NCORR (SRA) y del Acuerdo de la UGLG y el desarrollador se aplican a las actividades financiadas con los ingresos del programa; (3) Aclaración de en qué momento el desarrollador/socio transmitirá fondos adicionales del programa CDBG al Subreceptor; y (4) Requisito de la devolución de cualquier ingreso restante del programa recibido cuando expire el Acuerdo de la UGLG y el desarrollador.</p>