NCORR
NORTH CAROLINA OFFICE OF RECOVERY AND RESILIENCY

DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD PÚBLICA DE CAROLINA DEL NORTE

OFICINA DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA

Versión 4.0 | 21 de mayo de 2025

Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles – Manual del programa del condado de Haywood

Estado de Carolina del Norte

Para los fondos de CDBG-DR del Departamento de Vivienda y Desarrollo de los Estados Unidos.

N•C DPS

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

Historial de revisiones

VERSIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
1.0	Versión inicial	17 de octubre de 2023
2.0	Se revisó el lenguaje del Apéndice 1 - Desarrollo de viviendas en propiedad y se eliminó el lenguaje sobre la brecha de tasación y las cláusulas relacionadas como un tipo de financiación disponible para el desarrollo de viviendas en propiedad; se aclaró el lenguaje relativo a las brechas de asequibilidad y financiación; se eliminó el requisito del límite de venta de viviendas en propiedad de HOME y Housing Trust Fund; y se añadió una cantidad de financiación por unidad para las unidades de desarrollo de viviendas en propiedad. Se actualizó el lenguaje en la Sección 13.1 sobre los ingresos del programa.	16 de febrero de 2024
3.0	Se agregaron disposiciones de recaptura en el Apéndice 2 para los proyectos de Desarrollo de Viviendas en Propiedad.	15 de noviembre de 2024
4.0	Se agregó lenguaje sobre el cumplimiento de la URA, el enlace a la lista de verificación de mantenimiento de registros de URA al estilo HUD, y recursos adicionales de HUD.	21 de mayo de 2025

Índice

Historial de revisiones 4

1.0 Introducción y visión general del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de la NCORR- Condado de Haywood 8

2.0 Administración del programa 8

3.0 Resumen del manual 9

4.0 Objetivos del Programa 9

5.0 Cumplimiento de los objetivos, requisitos y prioridades nacionales 10

6.0 Elegibilidad para el programa 10

6.1 Criterios de elegibilidad 10

6.2 Solicitantes elegibles 11

6.3 Consideraciones sobre los sitios 11

6.4 Actividades elegibles 12

6.5 Costos elegibles 12

6.6 Costos inelegibles 13

7.0 Solicitud y proceso de adjudicación 13

7.1 Proceso de solicitud 13

7.2 Proceso de evaluación 14

7.3 Adjudicaciones y máximo de asistencia 14

7.4 Estructura de las adjudicaciones 14

7.5 Adjudicaciones contingentes 15

7.6 Responsabilidades generales 16

8.0 Duplicación de beneficios 16

8.1 Lista de posibles beneficios duplicados – Análisis de DOB 17

9.0 Revisión ambiental 18

10.0 Normas de construcción y supervisión 19

10.1 Normas de propiedad y construcción 19

10.2 Normas de construcción ecológica y resistente 19

10.3 Requisitos de banda ancha 21

10.4 Fianza de pago y cumplimiento 22

10.5 Orden de proceder 22

10.6 Retención 22

10.7 Planos y especificaciones 22

10.8 Inspecciones de seguimiento de la construcción 23
11.0 Participación del público 23
11.1 Dominio limitado del inglés 24
11.2 Accesibilidad, adaptaciones razonables y necesidades especiales 24
12.0 Requisitos administrativos del programa y reglamentos federales transversales 25
12.1 Ley de Estadounidenses con Discapacidades 25
12.2 Normas laborales de la Ley Davis-Bacon 25
12.3 Igualdad de oportunidades en el empleo 26
12.4 Vivienda justa 26
12.5 Ley de Normas Laborales Justas de 1938, en su versión modificada 27
12.6 Compañías propiedad de minorías y/o mujeres 28
12.7 Sección 3 28
12.8 Procedimiento de apelaciones 30
12.9 Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA) ... 30
13.0 Gestión financiera 36
13.1 Ingresos del programa 37
13.2 Solicitudes de reembolso 37
14.0 Consideraciones sobre adquisiciones y costos 38
14.1 Estimación de costos 38
14.2 Paquetes de licitación 39
14.3 Consideraciones sobre los costos 39
15.0 Mantenimiento, retención y gestión de registros 41
15.1 Registros administrativos 41
15.2 Registros financieros 41
15.3 Registros de proyectos/casos 41
15.4 Presentación de informes 42
15.5 Retención de registros 42
15.6 Acceso a los registros 43
15.7 Requisitos de auditoría 43
15.8 Conflictos de intereses y confidencialidad 43
15.9 Seguros 45
16.0 Cierre 46
17.0 Acrónimos y definiciones 47
18.0 Definiciones 48
Apéndice 1. Desarrollo de viviendas para propietarios: 53

Apéndice 1.1 Enfoques de desarrollo de la vivienda en propiedad 53
Apéndice 1.2 Precios de las viviendas, gastos e ingresos netos 54
Apéndice 1.3 Comercialización y venta de viviendas del programa CDBG-DR 56
Apéndice 1.4 Disposiciones de Recaptura 59
Apéndice 2. Desarrollo de viviendas de alquiler 61
Apéndice 2.1 Asignación de servicios públicos 61
Apéndice 2.2 Adquisición 61
Apéndice 2.3 Rehabilitación, nueva construcción y reconstrucción 62

1.0 Introducción y visión general del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de la NCORR- Condado de Haywood

En respuesta a los daños causados por la tormenta tropical Fred el 8 de septiembre de 2021, el Congreso de los EE. UU. asignó fondos del programa de Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR) a Carolina del Norte y a otros estados afectados y comunidades con derecho a ayuda a través de la Ley Pública 117-43 y la Ley Pública 117-180 que estipulan que estos fondos se utilicen para los gastos necesarios de las actividades autorizadas y se asignen a los beneficiarios para la ayuda en caso de desastre, la recuperación a largo plazo, la restauración de infraestructuras y viviendas, la revitalización económica y las actividades de mitigación en las zonas más afectadas y desfavorecidas resultantes de un desastre mayor declarado de conformidad con la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias (42 U.S.C. 5121, y siguientes) para actividades autorizadas en virtud del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (42 U.S.C. 5301, y siguientes).

El Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Condado de Haywood ofrecerá financiación para diversas alternativas de viviendas asequibles que pueden incluir, entre otros: proyectos que impliquen el desarrollo de viviendas unifamiliares en propiedad; desarrollos a pequeña escala de viviendas asequibles en alquiler y en propiedad; creación de viviendas en alquiler o en propiedad en sitios dispersos/de relleno; y nueva construcción y/o rehabilitación/conversión a gran escala de viviendas multifamiliares asequibles en alquiler.

Este Manual proporciona opciones para el uso de estos fondos del programa CDBG-DR para:

1. adquirir, rehabilitar y revender viviendas unifamiliares para hacerlas asequibles a largo plazo para propietarios;
2. desarrollar nuevas viviendas asequibles para propietarios a largo plazo;
3. adquirir y convertir las viviendas multifamiliares existentes en viviendas de alquiler asequibles;
4. adquirir y rehabilitar las viviendas multifamiliares existentes para convertirlas en viviendas de alquiler asequibles; o
5. desarrollar nuevas viviendas de alquiler asequibles a largo plazo.

2.0 Administración del programa

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) es una oficina dependiente del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte (NCDPS) y es la administradora de los fondos del programa CDBG-DR para el Estado de Carolina del Norte.

Como administrador del programa CDBG-DR, la NCORR debe asegurarse de que sus programas y gastos cumplan con la normativa del HUD. Para este Programa de desarrollo de viviendas

asequibles, la NCORR suscribirá un acuerdo de subreceptor con el condado de Haywood[1]. La NCORR, junto con el condado de Haywood, se encargará de garantizar el cumplimiento de todas las normativas federales, estatales y locales aplicables.

El condado de Haywood, que actúa como subreceptor:

- se le exige utilizar los procesos de contratación federales en todas las compras de bienes y servicios relacionadas con el programa CDBG-DR (incluidas las disposiciones sobre conflictos de intereses);
- solo podrá recibir el reembolso de los costos reales, necesarios y adecuadamente documentados de la prestación de actividades; y
- está sujeto a los requisitos federales/de auditoría única (si se activan en función de la financiación federal total recibida).

3.0 Resumen del manual

Este Manual sirve como recurso y guía de referencia general para la NCORR, sus agentes, Subreceptores, beneficiarios u otras partes interesadas e incluye los requisitos de elegibilidad, los detalles del programa y las obligaciones del Subreceptor para el Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de la NCORR - Condado de Haywood (o el Programa).

Este Manual solo se refiere al Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Condado de Haywood y no pretende ser una recopilación completa de todos los procedimientos internos del programa que la NCORR y sus agentes siguen para garantizar una administración eficaz de las políticas que figuran en este Manual. Este Manual, el Plan de acción estatal relacionado y sus posteriores enmiendas, así como los manuales de políticas de otros programas de recuperación de desastres de Carolina del Norte están disponibles para su revisión y uso por parte del público en el siguiente enlace:

https://rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports

Encontrará información adicional sobre el programa en el sitio web del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles, en:

https://www.rebuild.nc.gov/local-and-tribal-governments/community-development

4.0 Objetivos del Programa

El objetivo de este Programa es ofrecer un modelo adaptable que permita una variedad de escenarios en los que la financiación del programa CDBG-DR pueda concederse a proyectos que den lugar a la creación de unidades de vivienda en propiedad y en alquiler asequibles a largo plazo para hogares con ingresos bajos y moderados (LMI) en el condado de Haywood. Este objetivo se atenderá a través de actividades del programa como la adquisición y conversión, reparación, rehabilitación o desarrollo de nuevas viviendas asequibles para propietarios o alquiler, en un único emplazamiento o en emplazamientos dispersos, que se utilizarán como

[1] Para el resto de este Manual, Condado de Haywood es sinónimo de Subreceptor.

viviendas asequibles para propietarios o alquiler a largo plazo para hogares con ingresos bajos y moderados (LMI).

Las siguientes son algunas de las prioridades del programa:

1. necesidades y apoyo comunitarios;
2. ubicación/adecuación del sitio;
3. capacidad de los socios;
4. enfoques innovadores y potenciadores del desarrollo;
5. reserva de unidades para hogares con ingresos extremadamente bajos y muy bajos;
6. reserva de unidades para poblaciones con necesidades especiales;
7. costo total del desarrollo vs. parte del costo del programa CDBG-DR;
8. disponibilidad para proceder del desarrollo propuesto; y
9. coordinación del proyecto con las prioridades de recuperación locales y/o estatales y los esfuerzos de resiliencia climática.

5.0 Cumplimiento de los objetivos, requisitos y prioridades nacionales

De acuerdo con la norma 24 CFR 570.208, todas las actividades financiadas por el programa CDBG-DR deben satisfacer un objetivo nacional. Para este Programa, los proyectos cumplirán principalmente el objetivo nacional de vivienda para ingresos bajos y moderados. Según corresponda, debido a la necesidad actual de aliviar las posibles condiciones de emergencia de los hogares que aún se están recuperando de la tormenta tropical Fred y debido a la posibilidad de que estos residan en condiciones medioambientales peligrosas, el Programa también puede aprovechar la categoría de objetivo nacional de necesidad urgente para instancias que ayuden a las comunidades afectadas a conseguir o acceder a opciones de vivienda asequible lejos de condiciones que puedan suponer una amenaza grave e inmediata para su salud o bienestar.

6.0 Elegibilidad para el programa

En un esfuerzo por crear la máxima flexibilidad al tiempo que se mantienen los objetivos de NCORR y el cumplimiento de las normas del HUD, el Programa tiene como objetivo ofrecer un modelo adaptativo que permita una variedad de escenarios en los que la financiación del programa CDBG-DR pueda concederse a proyectos que den lugar a la creación de unidades de vivienda asequibles para propietarios y de alquiler a largo plazo para los hogares con LMI en el Condado de Haywood.

6.1 Criterios de elegibilidad

Para que un proyecto propuesto pueda ser evaluado, deben cumplirse los siguientes requisitos de umbral:

1. El terreno presentado para la solicitud debe estar situado en el condado de Haywood.
2. Las actividades propuestas deben ser elegibles. Esto se determinará caso por

caso.

3. Debe haber un vínculo con la tormenta o el impacto de la tormenta. La presencia de un proyecto en un condado MID constituye un vínculo con la tormenta a efectos de este Programa.
4. La propiedad **no** está ubicada dentro de la llanura aluvial de 100 años, o la designación de la llanura aluvial es periférica y distinta de la ubicación de cualquier actividad de desarrollo planificada para el proyecto.
5. Control del sitio mediante la propiedad o la opción de compra.
6. Los compromisos para todas las demás fuentes de financiación necesarias para completar el proyecto propuesto deben identificarse como solicitados pero aún no garantizados o concedidos/garantizados.
7. Los proyectos de alquiler deben tener requisitos de alquiler y ocupación que garanticen que al menos el 51% de las unidades sean asequibles y estén ocupadas por hogares con LMI. Los alquileres de estas unidades asistidas por el programa son establecidos anualmente por el HUD y pretenden reflejar los pagos de alquiler más una asignación para servicios públicos. Si el proyecto utiliza financiación del Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), el requisito de asequibilidad del 60% de los ingresos medios del área (AMI) cumplirá con los requisitos de asequibilidad de la NCORR siempre que ninguna unidad supere el límite del 80% del AMI.
8. Los proyectos de desarrollo de viviendas en propiedad también deben cumplir con los límites de AMI para los propietarios finales y la ocupación durante el plazo de asequibilidad. El cien por cien de las unidades de vivienda en propiedad deben ser asequibles para hogares que ganen el 80% o menos del AMI del condado de Haywood.

6.2 Solicitantes elegibles

El condado de Haywood solicitará proyectos a agencias cualificadas sin fines de lucro, con fines de lucro y gubernamentales, que pueden incluir organizaciones de gestión de la propiedad, desarrolladores inmobiliarios, Organizaciones comunitarias de desarrollo de viviendas (CHDO), Organizaciones comunitarias de desarrollo (CBDO) y/o cualquier otra asociación compuesta por cualquiera de las anteriores.

6.3 Consideraciones sobre los sitios

Las siguientes consideraciones sobre el sitio deben revisarse antes de su selección:

- Se deberá realizar un Registro de Revisión Ambiental para confirmar que no existen factores medioambientales adversos sustanciales en cada sitio. Consulte la sección 9.0 para obtener información adicional sobre el proceso de revisión ambiental.
- Debido a los requisitos ambientales, las ofertas de compra pueden descalificar lugares debido a acciones que limiten la elección.
- Si se adquiere una vivienda existente que está ocupada, se debe incluir un plan de reubicación que se adhiera a la Ley Uniforme de Asistencia para

Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles y el costo de la reubicación en el presupuesto de la solicitud.

- Los sitios que se tengan en cuenta para la financiación deben adquirirse con una escritura válida libre de todo gravamen en el momento de la transferencia de la propiedad. Si el solicitante o su socio ya es propietario de terrenos para su desarrollo, deberá revelar cualquier gravamen, restricción de escrituras, arrendamiento de terrenos u otros gravámenes existentes en el momento de presentar la solicitud para que la agencia de financiación los tenga en cuenta.

6.4 Actividades elegibles

Las actividades elegibles para este Programa incluyen:

1. adquirir, rehabilitar y revender viviendas unifamiliares para hacerlas asequibles a largo plazo para propietarios;
2. desarrollar nuevas viviendas asequibles para propietarios a largo plazo;
3. adquirir y convertir las viviendas multifamiliares existentes en viviendas de alquiler asequibles;
4. adquirir y rehabilitar las viviendas multifamiliares existentes para convertirlas en viviendas de alquiler asequibles; o
5. desarrollar nuevas viviendas de alquiler asequibles a largo plazo.

6.5 Costos elegibles

Los costos elegibles para este Programa incluyen, entre otros, los siguientes:

1. costos de prestación de actividades para que el Subreceptor ejecute el programa,
   el tiempo del personal y las revisiones ambientales de los proyectos financiados;
2. diseño de arquitectura e ingeniería;
3. tasas de permisos;
4. honorarios de desarrolladores;
5. honorarios del contratista general;
6. movilización, preparación del terreno y limpieza;
7. costos de demolición para adquisiciones/demoliciones si se declara que existe deterioro y se determina que la unidad existente es inviable para su rehabilitación;
8. costos de construcción, reconstrucción o rehabilitación;
9. costos de adquisición de terrenos y edificios (en función de cada caso);
10. honorarios/comisiones de venta y gastos de comercialización razonables y habituales; y
11. educación para compradores de vivienda.

Los honorarios del desarrollador no superarán el 15% de los costos duros. Los honorarios del

contratista general no superarán el 20% de los gastos generales y los beneficios. Si el solicitante actúa como desarrollador y contratista general, los honorarios combinados a cobrar de los fondos se limitaría al 20%.

Algunos tipos de costos elegibles dependen del tipo de proyecto presentado para su financiación.

6.6 Costos inelegibles

Los siguientes son algunos de los costos inelegibles para este Programa:

1. financiación para servicios de apoyo;
2. infraestructuras que no den lugar a la producción de viviendas;
3. proyectos de uso mixto, en los que una parte del nuevo desarrollo contiene componentes no relacionados con la vivienda;
4. costos previos a la solicitud y de desarrollo de la solicitud;
5. anticipos de cualquier tipo, incluida la construcción.

7.0 Solicitud y proceso de adjudicación

Las propuestas se seleccionarán de acuerdo con el proceso de solicitud y los criterios de evaluación del Programa. El proceso de solicitud y adjudicación establece los detalles de los plazos asociados a la solicitud, los criterios de selección y el proceso de adjudicación.

7.1 Proceso de solicitud

El condado de Haywood utilizará una Carta de interés antes del periodo de solicitud. Una vez finalizado el plazo de la Carta de interés, se pedirá a los interesados que presenten su solicitud y las solicitudes serán revisadas por el comité de evaluación.

Los criterios de selección que figurarán en la solicitud incluirán, entre otros:

1. información sobre la entidad líder del proyecto elegible y el personal que supervisará el proyecto;
2. información sobre el proyecto propuesto;
3. información sobre el lugar del proyecto propuesto y la capacidad del proyecto para proceder (es decir, control del sitio, zonificación correcta, infraestructura adecuada para apoyar el desarrollo propuesto, cualquier plano o trabajo ambiental existente, etc.);
4. el cumplimiento de los periodos de asequibilidad, las normas de construcción, incluidas las normas para edificios ecológicos y resilientes, las normas de elevación y la infraestructura de banda ancha, y otros requisitos incluidos en el Aviso consolidado para los fondos del programa CDBG-DR;
5. planos, las especificaciones, el contratista general (si se conoce) y la propuesta de construcción;
6. cómo se relaciona el proyecto propuesto con el vecindario existente y la

evidencia del apoyo de la municipalidad correspondiente y otras partes interesadas locales;
7. plan de marketing de vivienda justa afirmativo que describa cómo se alquilará o venderá la propiedad;
8. un calendario del proyecto; y
9. un presupuesto del proyecto, (incluyendo fuentes y usos; proforma a 20 años y composición de unidades para proyectos de alquiler).

7.2 Proceso de evaluación

Un comité de evaluación, establecido por el condado de Haywood, utilizará los siguientes factores para evaluar las solicitudes:

1. necesidades y apoyo comunitarios;
2. pruebas del apoyo local;
3. capacidad organizativa y financiera;
4. pruebas de disposición a proceder;
5. innovación;
6. coherencia con las prioridades de recuperación de la comunidad;
7. consideraciones para la resistencia ante futuras tormentas; y
8. otros contenidos de la aplicación, según proceda.

Además, el condado de Haywood puede identificar otros factores que, si se añaden, serán comunicados a los solicitantes interesados a través del proceso de solicitud.

7.3 Adjudicaciones y máximo de asistencia

Hay $10,526,000 en fondos del programa CDBG-DR asignados al Programa del Fondo de desarrollo de viviendas asequibles - Condado de Haywood. Se espera que la cantidad máxima que se conceda a un proyecto individual sea de $3,500,000. Cualquier solicitud de proyecto se evaluará en función de los criterios de evaluación, que incluyen el costo por unidad y la razonabilidad general de los costos para el tamaño y el alcance del proyecto. El condado de Haywood se reserva el derecho de adjudicar proyectos en su totalidad o en parte, de optar por no financiar ninguna de las solicitudes presentadas o de utilizar la selección directa como forma alternativa de selección de proyectos cuando resulte apropiado.

En el Apéndice 1 encontrará más información sobre la cantidad máxima por unidad para las viviendas en propiedad.

7.4 Estructura de las adjudicaciones

Las adjudicaciones de la NCORR al condado de Haywood se harán en forma de acuerdo de subreceptor que especifique los términos de la subvención, que incluirá cualquier costo administrativo para supervisar el programa y el costo de ejecución de los respectivos proyectos. Cualquier subadjudicación realizada por el condado de Haywood a

las entidades asociadas debe estructurarse como préstamos no amortizables y también requerirá un Acuerdo de restricción del uso de la tierra (LURA) que refuerce aún más el Periodo de asequibilidad reglamentariamente exigido en función del tipo de unidad y de la cantidad de fondos del programa CDBG-DR proporcionados. Los compromisos de préstamo no son transferibles sin la aprobación previa de la NCORR y el condado de Haywood. Es una buena práctica que el subreceptor exija que los compromisos de préstamo sean exigibles y pagaderos en su totalidad en caso de incumplimiento o impago durante la vigencia del préstamo. La NCORR prevé que el condado de Haywood formule acuerdos de asociación con cualquier entidad asociada. La NCORR puede proporcionar modelos de acuerdos o asistencia técnica a los subreceptores interesados.

Para los proyectos para la propiedad de viviendas, el periodo de asequibilidad, (tal y como se refleja en la adjudicación del préstamo CDBG-DR) es el siguiente:

Asistencia para viviendas en propiedad por unidad: Menos de $15,000	5 años
Asistencia para viviendas en propiedad por unidad: $15,000 a $40,000	10 años
Asistencia para viviendas en propiedad por unidad: Más de $40,000	15 años

Para los proyectos de viviendas multifamiliares de alquiler, el periodo de asequibilidad, (tal y como se refleja en la adjudicación del préstamo CDBG-DR) es el siguiente:

Rehabilitación o adquisición de viviendas existentes por cantidad por unidad de los fondos CDBG-DR: Menos de $15,000	5 años
Rehabilitación o adquisición de viviendas existentes por cantidad por unidad de los fondos CDBG-DR: $15,000 a $40,000	10 años
Más de $40,000 o una rehabilitación que implique una refinanciación	15 años
Nueva construcción o adquisición de viviendas de nueva construcción	20 años

Otras subvenciones a la vivienda asequible incorporadas a la estructura de financiación pueden requerir restricciones adicionales al alquiler. En todos los casos en los que otras subvenciones federales, estatales o locales sean un componente de las fuentes utilizadas, se aplicarán los requisitos más restrictivos.

7.5 Adjudicaciones contingentes

Una vez finalizado el proceso de evaluación, se anunciarán las adjudicaciones contingentes a los solicitantes ganadores. Las adjudicaciones preliminares dependerán de lo siguiente:

1. Disponibilidad continua de fondos del programa CDBG-DR del HUD;
2. Un análisis de duplicación de beneficios (véase la sección 8.0);
3. Autoridad del HUD para utilizar los fondos de subvención (AUGF) tras la finalización del proceso de revisión ambiental, según proceda (véase la Sección 9.0);
4. La recepción de compromisos firmes del resto de la financiación necesaria para el proyecto; y

5. Otros elementos señalados en el acuerdo inicial con el subreceptor.

7.6 Responsabilidades generales

Las responsabilidades generales respectivas del Subreceptor y de la NCORR son las siguientes:

1. El Subreceptor es responsable de preparar o adoptar planes y especificaciones que se ajusten a las normas de rehabilitación/construcción del programa, estimar los costos de rehabilitación/construcción, gestionar la adjudicación de contratos y gestionar el proceso de construcción. El Subreceptor o su Desarrollador (si corresponde) asume todos los riesgos de sobrecostos que superen la partida presupuestaria de construcción e imprevistos del Presupuesto del Proyecto previamente aprobado, a menos que la NCORR apruebe un Presupuesto del Proyecto revisado.
2. El Subreceptor es responsable de proporcionar e interpretar las Normas de rehabilitación o construcción aplicables, aprobar los planos, las especificaciones y los presupuestos de los proyectos, supervisar el trabajo y aprobar las solicitudes de retiro de fondos.
3. El Subreceptor es responsable de la aprobación de los proyectos para su financiación. La NCORR revisará la información facilitada por el Subreceptor y confirmará la elegibilidad.
4. La NCORR es responsable de revisar y aprobar las solicitudes de retiro de fondos tras su presentación por parte del Subreceptor.
5. El Subreceptor debe formular acuerdos de asociación con cualquier entidad asociada que hagan cumplir los requisitos necesarios para este Programa.

8.0 Duplicación de beneficios

La Sección 312 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia (42 U.S.C. §5155) prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera de fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de las pérdidas que resulten de un desastre importante para el que esa persona o entidad haya recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro programa o de un seguro o cualquier otra fuente. De acuerdo con la Ley Stafford, los fondos para la recuperación de desastres emitidos a través del programa CDBG-DR del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano no pueden utilizarse para ningún costo para el que se haya proporcionado previamente otra ayuda para la recuperación de desastres con el mismo fin.

Por lo general, la asistencia financiera recibida de otra fuente que se proporciona para el mismo propósito que los fondos de CDBG-DR se considera una duplicación de beneficios.

Tal y como exige la ley, todos los proyectos de la NCORR que reciban financiación de CDBG-DR deben acreditar un análisis de los fondos que puedan recibirse para el mismo fin que la subvención de CDBG-DR prevista, lo que se conoce como Análisis de Duplicación de beneficios (DOB). Todos los socios deben presentar todas las fuentes de financiación, incluidas las adjudicaciones de la FEMA y los ingresos de los seguros privados, para que sean analizadas.

NCORR realiza un análisis para establecer que no haya duplicación de beneficios.

El total de DOB se calcula restando las exclusiones no duplicadas del total de la asistencia. El cálculo del importe máximo total de la subvención del programa CDBG-DR se determina después de que el beneficiario:

- identifique la necesidad total;
- identifique la asistencia total;
- reste las exclusiones de la asistencia total; y
- reste el importe de la DOB del importe de la necesidad total para determinar el importe máximo de la subvención del programa CDBG-DR.

Hay tres consideraciones que pueden modificar el monto máximo de la adjudicación de CDBG-DR.

En primer lugar, el beneficiario puede imponer un tope del programa que limite el monto de asistencia que un solicitante puede recibir, lo que puede reducir la asistencia potencial de CDBG-DR disponible para el solicitante.

En segundo lugar, el beneficiario puede aumentar el monto de una adjudicación si el solicitante se compromete a reembolsar la asistencia duplicada que reciba en el futuro (a menos que lo prohíba una orden de asistencia legal, como se explica en la sección V.C.). El artículo 312(b) de la Ley Stafford permite a un beneficiario proporcionar asistencia de CDBG-DR a un solicitante que tenga o pueda tener derecho a recibir una asistencia que sería duplicada si: (1) El solicitante no ha recibido la otra asistencia en el momento en que el beneficiario de CDBG-DR hace su adjudicación; y (2) el solicitante se compromete a devolver al beneficiario de CDBG-DR cualquier asistencia duplicada una vez que la reciba (subrogación). El acuerdo de reembolso con fondos futuros puede permitir una recuperación más rápida en los casos en que otras fuentes de asistencia se retrasen (por ejemplo, debido a un litigio con el seguro). El HUD exige a todos los beneficiarios que celebren acuerdos con los solicitantes en los que se les exija que devuelvan la asistencia duplicada antes de recibir la ayuda de CDBG-DR.

En tercer lugar, la adjudicación del CDBG-DR al solicitante puede aumentar si una nueva evaluación muestra que el solicitante tiene necesidades adicionales no cubiertas.

8.1 Lista de posibles beneficios duplicados – Análisis de DOB

El Solicitante debe tener en cuenta el total de la asistencia que tiene disponible. Esto incluye todos los beneficios, incluido el dinero en efectivo, los ingresos del seguro, las subvenciones de la FEMA, los préstamos de la SBA, así como cualquier otra ayuda recibida por el solicitante de otros programas locales, estatales o federales, o de organizaciones benéficas privadas o sin fines de lucro. Se debe informar cualquier beneficio recibido o pendiente de recibir de las siguientes fuentes, que con frecuencia son fuentes de beneficios duplicados:

- Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP): El Solicitante debe revelar los ingresos del seguro recibidos.
- Seguros privados: El Solicitante debe revelar todos los ingresos del seguro

recibidos. Cuando sea necesario, el Programa buscará los beneficios de seguro “no declarados”, además de confirmar los declarados por el Patrocinador.

- FEMA: El Solicitante debe revelar los ingresos recibidos de la FEMA.
- Otros: El Solicitante debe revelar los fondos recibidos de otras fuentes y estos deben ser verificados por el Programa. Algunos ejemplos son las organizaciones sin fines de lucro, otros organismos gubernamentales y grupos sociales.

La NCORR utilizará la documentación suministrada por el Solicitante. Si un Solicitante puede aportar documentación que demuestre que la cantidad de fondos recibidos del seguro proporcionado por la base de datos de la FEMA incluye elementos no cubiertos en la evaluación o no pagados para cubrir la pérdida estructural, NCORR utilizará la documentación aportada por el Solicitante para ajustar el pago del seguro considerado en el análisis de DOB. La documentación aportada por el Solicitante debe proceder de la compañía de seguros que emitió los pagos.

9.0 Revisión ambiental

La financiación del programa CDBG-DR por parte del HUD está supeditada al cumplimiento de la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA) y de la legislación y los decretos ejecutivos relacionados con el medioambiente y la preservación histórica; por lo tanto, debe completarse una revisión ambiental para todas las actividades del proyecto antes de asignar los fondos del Programa. NCORR evaluará los conocimientos, la comprensión y la capacidad de todos los subreceptores dentro de este Programa y proporcionará la asistencia técnica necesaria. NCORR recomienda a todos los posibles subreceptores que consulten el 24 CFR Parte 58 para obtener más detalles y requisitos de cumplimiento. Todos los proyectos que impliquen una construcción nueva, un cambio de uso (como en los proyectos de reutilización adaptativa) o un aumento de la superficie de una estructura residencial existente en un 20% o más deben completar satisfactoriamente una Evaluación ambiental (EA) para recibir fondos de la NCORR para su proyecto. En el caso de proyectos que impliquen una rehabilitación sustancial de estructuras residenciales existentes, puede aplicarse una revisión ambiental abreviada. Los proyectos también pueden estar sujetos a la Ley de Política Ambiental Estatal (SEPA). Encontrará más detalles sobre la aplicabilidad de la SEPA en https://www.deq.nc.gov/permits-rules/state-environmental-policy-act-sepa. Se contará con asistencia técnica previa a la solicitud para discutir estos asuntos con más detalle.

Todas las adjudicaciones se considerarán condicionales hasta que se complete la revisión ambiental. Las cartas de adjudicación específicas del proyecto y las Órdenes de proceder no se emitirán para las actividades del proyecto hasta que se haya completado el nivel apropiado de revisión ambiental y se reciba un AUGF, si procede. La NCORR es la Entidad responsable de las revisiones ambientales a través de este Programa. La normativa federal prohíbe la asignación, el gasto o el desembolso de fondos del programa CDBG-DR o de otros proyectos y establece que no se deberán producir “acciones que limiten la elección” antes de que el HUD emita una Autorización para el uso de fondos de subvención oficial (24 CFR 58.22).

Las normas y reglamentos del HUD que rigen el proceso de revisión ambiental se encuentran en 24

CFR Parte 58. También se aplican las disposiciones de la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA) y los reglamentos del Consejo de Calidad Ambiental (CEQ) en 40 CFR Partes 1500 a 1508. También se aplican otras leyes y reglamentos federales y estatales (algunos de los cuales son aplicados por agencias estatales), según el tipo de proyecto y el nivel de revisión requerido.

10.0 Normas de construcción y supervisión

Todos los proyectos de desarrollo adjudicados deberán cumplir las directrices adoptadas por la NCORR de las normas de vivienda digna, segura y sanitaria del HUD y cualquier código de construcción local. A continuación se describen las normas aplicables y las expectativas de supervisión.

10.1 Normas de propiedad y construcción

Las viviendas construidas o rehabilitadas con fondos del programa CDBG-DR deben cumplir todos los códigos, ordenanzas y normas de rehabilitación locales aplicables, en el momento de la finalización del proyecto. Las viviendas deben cumplir los requisitos de accesibilidad de 24 CFR Parte 8, que implementa el artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. 794) y las viviendas multifamiliares cubiertas, tal como se definen en 24 CFR 100.21, y también deben cumplir los requisitos de diseño y construcción de 24 CFR 100.205, que aplican la Ley de Vivienda Justa (42 U.S.C. 3601-3619).

10.2 Normas de construcción ecológica y resistente

Los proyectos del programa CDBG-DR deben cumplir la Norma de Construcción Ecológica y Resistente para nuevas construcciones y reconstrucciones, junto con las normas mínimas del código de construcción para el programa CDBG-DR.
La norma de construcción ecológica y resiliente para la nueva construcción y reconstrucción de viviendas puede consultarse en el aviso del Registro Federal (88 FR 3211).

La norma de construcción ecológica y resistente se aplica a:

- toda nueva construcción y reconstrucción (es decir, demoler una vivienda y reconstruirla en la misma parcela de forma sustancialmente idéntica) de edificios residenciales; y
- todas las actividades de rehabilitación de edificios residenciales sustancialmente dañados, incluidos los cambios en elementos estructurales como sistemas de suelos, columnas o muros de carga interiores o exteriores superiores.

10.2.1 Normas de construcción ecológica

Si la construcción entra en alguna de esas dos categorías y recibe ayuda de los fondos del programa CDBG-DR, deberá cumplir una norma reconocida por la industria que haya obtenido la certificación conforme a:

1. Enterprise Green Communities;

2. LEED (construcciones nuevas, casas, edificios de media altura, operación y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios);
3. ICC-700 Estándar nacional de construcción ecológica y resiliencia;
4. Living Building Challenge; o
5. Cualquier otro programa de construcción ecológica equivalente aceptable para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Además, todas estas construcciones cubiertas deben alcanzar un estándar mínimo de eficiencia energética, como por ejemplo:

1. ENERGY STAR (Hogares o edificios multifamiliares de gran altura certificados);
2. DOE Zero Energy Ready Home;
3. EarthCraft House, EarthCraft Multifamily;
4. Certificación del Passive Housing Institute, Construcción Pasiva o EnerPHit de Passive Housing Institute US (PHIUS) o de International Passive Housing Association;
5. Vivienda nueva con certificación Greenpoint o vivienda existente con certificación Greenpoint (etiqueta “Whole House”, vivienda entera, o “Whole Building”, edificio entero);
6. Earth Advantage New Homes; o
7. cualquier otra norma equivalente de eficiencia energética aceptable para el HUD.

Para cada proyecto sujeto a lo anterior, se registrará la técnica de construcción ecológica específica y la norma utilizada. La rehabilitación de estructuras que no hayan sufrido daños sustanciales debe cumplir con la Lista de comprobación de rehabilitación de edificios ecológicos del CPD del HUD en la medida en que los puntos de la lista de comprobación sean aplicables a la rehabilitación. La lista de comprobación está disponible en

https://www.rebuild.nc.gov/green-building-retrofit-checklist

Los solicitantes deben presentar la documentación que demuestre la selección de las normas ecológicas que se aplicarán al proyecto. Además, los solicitantes beneficiados deberán presentar un Certificado de cumplimiento con el proceso de cumplimiento de la norma elegida.

10.2.2 Normas de construcción resistente

Dependiendo de la ubicación del proyecto, los métodos de construcción resistente pueden incluir:

1. coherencia con las prioridades de planificación de la comunidad relacionadas con la resistencia frente a futuras tormentas;
2. dos o más pies de elevación del edificio por encima de la elevación base de inundación (BFE);
3. utilización del hormigón celular autoclavado (AAC) como material de construcción primario;
4. materiales resistentes a las inundaciones;

5. uso de tejas solares, endurecimiento del tejado y puertas y ventanas resistentes a los impactos para resistir el viento;
6. materiales resistentes al fuego y espacio defendible alrededor de un edificio para los incendios forestales;
7. métodos basados en la naturaleza y otros métodos de desarrollo de bajo impacto para reducir las aguas pluviales y contener la escorrentía hacia el lugar de construcción (como pavimentación permeable, jardines de lluvia, drenajes sostenibles o *bioswales*, etc.); o
8. construir fuera de las llanuras aluviales de 100 y 500 años.

Cualquier medida de mitigación o resiliencia adoptada por el proyecto deberá alinearse con los planes de mitigación de peligros existentes presentados a la FEMA u otros planes de mitigación de peligros estatales, locales o tribales.

Si el proyecto cumple con un determinado programa de certificación, la documentación relativa a la certificación oficial será necesaria para la documentación del Programa.

10.3 Requisitos de banda ancha

La norma que figura a continuación solo se aplica a los edificios con más de cuatro unidades. Se requiere la instalación de infraestructura de banda ancha en el momento de la nueva construcción o de la rehabilitación sustancial de viviendas de alquiler multifamiliares financiadas o apoyadas por el HUD. La instalación de infraestructuras de banda ancha en las unidades en viviendas de alquiler multifamiliares de nueva construcción o sustancialmente rehabilitadas con fondos del HUD o apoyadas por este proporcionará una plataforma para que las personas y familias que residen en dichas viviendas participen en la economía digital y aumenten su acceso a las oportunidades económicas.

El HUD define a la infraestructura de banda ancha como “cables, fibra óptica, cableado u otra infraestructura permanente (parte integral de la estructura), incluida la infraestructura inalámbrica, siempre que la instalación dé lugar a una infraestructura de banda ancha en cada unidad de vivienda que cumpla la definición de la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC) vigente en el momento en que se generen las estimaciones previas a la construcción y cumpla los códigos de construcción estatales o locales que puedan aplicarse a la instalación de infraestructura de banda ancha”.

Esta norma solo exige que la infraestructura de banda ancha proporcionada pueda recibir internet de alta velocidad que sea “accesible” en cada unidad. No exige a los beneficiarios de la financiación que emprendan nuevas construcciones o rehabilitaciones sustanciales para proporcionar un servicio de banda ancha a los residentes actuales o futuros, aunque estos paguen por dicho servicio.

Además, la definición de infraestructura de banda ancha de la norma incluye el cableado coaxial de televisión (TV) por cable que soporta el acceso por módem de cable o incluso la infraestructura permanente que proporcionaría velocidades de banda ancha a las unidades de vivienda de forma inalámbrica. La norma también prevé excepciones a los requisitos de instalación cuando esta resulte demasiado costosa debido a su ubicación o a las

características del edificio.

10.4 Fianza de pago y cumplimiento

El Subreceptor se asegurará de que cualquier desarrollador o contratista general cumpla con la normativa sobre fianzas que se encuentra en 2 CFR 200.326. Si el Subreceptor tiene políticas de fianzas que se pueda demostrar que protegen adecuadamente el interés federal en el proyecto, se podrán utilizar sus políticas de fianzas con la aprobación de la NCORR. Si no se han adoptado tales políticas o determinaciones, deberán utilizarse, según proceda, garantías de licitación, fianzas de cumplimiento y fianzas de pago. Las fianzas serán pagaderas a la NCORR y al condado de Haywood a petición del condado de Haywood en una forma aprobada por la NCORR y de conformidad con 2 CFR 200.326. El garante que emita la fianza debe estar en la lista actual de garantes aceptables para las fianzas federales publicada por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.

10.5 Orden de proceder

Antes de comenzar la construcción, el subreceptor debe recibir una Orden de proceder emitida por la NCORR. El proceso de revisión ambiental debe completarse antes de recibir una Orden de proceder. El Subreceptor podrá transmitir esta Orden de proceder a los solicitantes adjudicatarios.

10.6 Retención

NCORR retendrá el diez por ciento (10%) de la adjudicación total de cada asignación hasta la finalización satisfactoria del desarrollo. La solicitud final de desembolso de las retenciones se presentará a NCORR con la documentación justificativa a más tardar sesenta (60) días después de la fecha de finalización del contrato.

10.7 Planos y especificaciones

El Subreceptor es responsable de completar los planos y especificaciones (o informes escritos) que se ajusten a las Normas de Rehabilitación/Construcción de la NCORR y que estén en un formato aprobado por la NCORR. Los planes/especificaciones y los informes escritos incluirán lo siguiente:

1. requisitos generales de los que es responsable el constructor (permisos, tasas, movilización, servicios públicos de la obra, seguridad de la obra, seguro de riesgo del constructor, garantía del comprador de la vivienda, etc.);
2. planos del sitio, si se están proporcionando nuevas estructuras, vallado, paisajismo u otras mejoras del sitio;
3. planos de trabajo y especificaciones de los materiales, para cualquier nueva construcción o rehabilitación sustancial;
4. informes escritos de las obras de rehabilitación que muestren la cantidad, el tamaño y la especificación de los materiales de cada elemento para que el Subreceptor o sus socios desarrolladores puedan crear estimaciones de costos precisas; y

5. estimaciones de costos y planes de saneamiento en relación con el asbesto y la pintura con plomo para cualquier vivienda construida antes de 1978 u otros peligros medioambientales conocidos.

10.8 Inspecciones de seguimiento de la construcción

El Subreceptor es responsable de supervisar la calidad, la integridad y la conformidad con las especificaciones de todo el trabajo realizado por terceros contratistas, y, si el Subreceptor es también el Desarrollador, de todo el trabajo realizado por el personal o los subcontratistas del Subreceptor. El Subreceptor deberá contar con una representación adecuada en todas las reuniones de construcción, en las inspecciones de los planos de construcción y en la inspección de la lista de tareas pendientes.

11.0 Participación del público

Como agencia administradora de las subvenciones del programa CDBG-DR concedidas al Estado de Carolina del Norte, la NCORR se compromete a fomentar la vivienda justa a través de las actividades de marketing afirmativo y de divulgación establecidas. Como subreceptor de fondos federales del programa CDBG-DR, la NCORR debe tomar medidas de conformidad con la Ley de vivienda justa de 1968 para reducir las disparidades en términos de elección, acceso y oportunidades de vivienda en base las clases protegidas (es decir, raza, color, religión, situación familiar, sexo, nacionalidad o discapacidad). Con el fin de lograr ese objetivo, la NCORR se asegurará de que sus esfuerzos de difusión, comunicación y participación ciudadana sean integrales para alcanzar a la mayor cantidad posible de Solicitantes elegibles.

El Plan de participación ciudadana de Carolina del Norte ofrece a los ciudadanos de Carolina del Norte la oportunidad de participar en la planificación, implementación y evaluación del programa de recuperación del programa CDBG-DR del Estado. El Plan establece políticas y procedimientos de participación ciudadana, de acuerdo con la normativa federal, que están diseñados para maximizar las oportunidades de participación ciudadana en el proceso de desarrollo de la comunidad. La NCORR ha intentado ofrecer a todos los ciudadanos la oportunidad de participar, haciendo especial hincapié en:

- personas con ingresos bajos a moderados (LMI);
- personas con un dominio limitado del inglés; y
- personas que requieran adaptaciones especiales debido a una discapacidad.

El Plan de participación ciudadana de la NCORR garantiza que haya un plazo razonable y oportuno para la notificación pública, la tasación, el examen y los comentarios sobre las actividades propuestas para el uso de los fondos de la subvención del programa CDBG-DR.

La NCORR utiliza los medios de comunicación, la prensa y las redes sociales, además de medios como los comunicados de prensa, la publicación de avisos en el sitio web del gobernador del estado de Carolina del Norte y/o en el sitio web de la NCORR, para maximizar el acceso de la información del programa a los ciudadanos y negocios afectados.

Se puede acceder al Plan de participación ciudadana de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/about/plans-policies-reports/action-plans.

11.1 Dominio limitado del inglés

La Orden Ejecutiva Federal 131661 exige que la NCORR y todas las oficinas satélite, programas, subreceptores, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores financiados total o parcialmente con la asistencia financiera del programa CDBG-DR garanticen un acceso justo y significativo a los programas y servicios para las familias y las personas con un dominio limitado del inglés (LEP) y/o con sordera/dificultad auditiva.

Como administrador del programa CDBG-DR, se le exige a la NCORR que garantice un acceso significativo a los servicios, Programas y actividades de la agencia para personas que tienen un dominio limitado del inglés (LEP). Cuando corresponda, la NCORR identificará a los Solicitantes que tengan dificultades para hablar y leer en inglés y se asegurará de que estas personas tengan a su disposición los siguientes servicios de conformidad con el Plan de acceso al idioma de la NCORR:

- disponer de un intérprete que traduzca de y al idioma principal de la persona; y
- traducción de los documentos del Programa.

Puede acceder al Plan de acceso al idioma de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures

11.2 Accesibilidad, adaptaciones razonables y necesidades especiales

Los subreceptores del Programa garantizarán la accesibilidad a las personas con necesidades especiales y operará de manera que no se discrimine ni se limite el acceso a los servicios y beneficios del Programa para personas con discapacidades. Además, para garantizar que el Programa funcione de conformidad con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de rehabilitación de 1973 y la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA), los Subreceptores seleccionados deberán asignar personal en virtud del Plan de cumplimiento de la Sección 504 que:

- se aseguren de que todas las instalaciones en las que los clientes tengan interacción cara a cara con personal del Programa sean accesibles y puedan ser utilizadas por personas con discapacidades;
- abordará de manera adecuada cualquier limitación auditiva, visual o motora identificada del Solicitante como lo exige la Sección 504 y la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA); y
- trabajará con la persona designada por un Solicitante con discapacidad que tenga un poder notarial o cualquier organización sin fines de lucro que represente al Solicitante según sea necesario.

Todos los servicios enumerados anteriormente se pueden proporcionar cuando el Solicitante lo pida verbalmente o por escrito. No se requiere documentación adicional.

Además, la NCORR y sus subreceptores cumplen con los requisitos de la Sección 508 relativos a la accesibilidad a la tecnología electrónica e informática para las personas con discapacidades. El proveedor de gestión del programa de la NCORR ayuda a asegurar que todas las comunicaciones públicas, incluyendo su sitio web, cumplan con los requisitos de la Sección 508.

Puede acceder a la Política de adaptaciones razonables de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures

12.0 Requisitos administrativos del programa y reglamentos federales transversales

La NCORR y sus beneficiarios, subreceptores y contratistas deben cumplir con los requisitos federales y estatales, según corresponda, y proporcionar una confirmación de su cumplimiento cuando se les solicite. Esta sección ofrece un resumen de la normativa federal significativa y aplicable que por lo general rige para las actividades relacionadas del Programa.

12.1 Ley de Estadounidenses con Discapacidades

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (ADA) prohíbe la discriminación y garantiza la igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad en el empleo, los servicios del gobierno estatal y local, los establecimientos de servicios públicos, las instalaciones comerciales y el transporte. También ordena el establecimiento de un dispositivo de telecomunicaciones para personas sordas (TDD) o servicios de retransmisión telefónica.

La NCORR adopta acciones afirmativas para garantizar que las personas con discapacidades tengan un acceso equitativo a los programas que ofrece la NCORR y que los servicios se presten de la manera más integrada posible. Las personas calificadas con discapacidades son informadas de la disponibilidad de los servicios y actividades del programa, y los programas o servicios de la NCORR son fácilmente accesibles y utilizables por las personas con discapacidades. La NCORR también se asegura de que se realicen modificaciones o cambios razonables en las políticas, prácticas o procedimientos para garantizar a las personas con discapacidades la igualdad de acceso a los servicios y programas. Además, todos los programas y actividades son accesibles, tanto estructural como administrativamente, para las personas con discapacidades. La misión de la NCORR de cumplir con los requisitos de la ADA se extiende a todas sus partes interesadas, incluidos los subreceptores, los proveedores y los desarrolladores.

12.2 Normas laborales de la Ley Davis-Bacon

La Ley Davis-Bacon y Leyes Relacionadas (DBRA) se aplica a los contratistas y subcontratistas que llevan a cabo contratos financiados o asistidos por el gobierno federal que superan los $2,000 para trabajos correspondientes en proyectos similares en la zona. En algunos casos, la Ley de Salario Prevaleciente de Carolina del Norte está en vigor. En

estos casos, se debe respetar y aplicar la tasa de salario prevaleciente más alta entre la federal y la estatal. En el caso de los contratos principales que superen los $100,000, los contratistas y subcontratistas, en virtud de las disposiciones de la Ley de Horas Trabajadas bajo Contrato y Normas de Sanidad, y sus enmiendas, también deben pagar a los obreros y mecánicos, incluidos los guardias y vigilantes, al menos una vez y media su salario habitual por todas las horas trabajadas por encima de 40 en una semana de trabajo.

Además, la NCORR, y sus subreceptores y contratistas debe cumplir con los requisitos de presentación de informes según la normativa del HUD y del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos, y cualquier política relativa a la DBRA adoptada por la NCORR.

El Equipo de Monitoreo y Cumplimiento de la NCORR garantiza que el programa y los servicios de CDBG-DR de la NCORR cumplen con la DBRA mediante la presentación de registros de nóminas certificados y entrevistas a los trabajadores de los contratistas principales y los subcontratados. Actualmente, la NCORR utiliza SharePoint para realizar el seguimiento, la revisión y la supervisión de las nóminas presentadas por los contratistas. La NCORR utilizará SharePoint o un sistema de registro similar para recopilar, revisar e informar de todos los requisitos de cumplimiento normativo.

Puede acceder a la Política de DBRA de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures

12.3 Igualdad de oportunidades en el empleo

La Orden Ejecutiva 11246, Igualdad de Oportunidades en el Empleo, en su versión modificada, prohíbe a los contratistas federales y a los contratistas y subcontratistas de la construcción asistidos por el gobierno que hagan más de $10,000 en negocios gubernamentales en un año, discriminar en las decisiones de empleo por motivos de raza, color, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género u origen nacional. La Orden Ejecutiva también exige a los contratistas del gobierno que tomen medidas afirmativas para garantizar la igualdad de oportunidades en todos los aspectos de su empleo.

Puede acceder a la Política de igualdad de oportunidades en el empleo de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures

12.4 Vivienda justa

La Ley de Vivienda Justa exige que todos los beneficiarios, subreceptores y/o desarrolladores cuyos proyectos estén financiados total o parcialmente con asistencia del HUD certifiquen que no se haya excluido a ninguna persona de participar en cualquier programa o actividad de vivienda, se le haya negado este beneficio, o se la haya sometido a discriminación debido a su edad, raza, color, credo, religión, situación familiar, nacionalidad, orientación sexual, situación militar, sexo, discapacidad o estado

civil.

En el caso de los proyectos de vivienda pública, la NCORR hace cumplir la Ley de Vivienda Justa asegurándose de que todos los subreceptores y/o desarrolladores cumplan con los requisitos aplicables de Vivienda Justa y Marketing Afirmativo, proporcionen un plan de marketing e informen sobre el cumplimiento de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa y los formularios asociados en el sitio web de la NCORR o RebuildNC.gov, según corresponda. El Plan de Marketing Afirmativo debe cumplir con las Leyes de Vivienda Justa aplicables y demostrar cómo el Solicitante o subreceptor promoverá afirmativamente la vivienda justa a través de los programas de recuperación de desastres aplicables de la NCORR.

Puede acceder a la Política de vivienda justa de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures

12.5 Ley de Normas Laborales Justas de 1938, en su versión modificada

La Ley de Normas Laborales Justas (FLSA) de 1938, en su versión modificada, establece los niveles salariales mínimos básicos para todo el trabajo y exige el pago de horas extras a razón de al menos una vez y media el salario básico por hora cuando se trabaja más de 40 horas por semana. Estas normas laborales son aplicables a todo el contrato de construcción, independientemente de que los fondos de CDBG-DR financien solo una parte del proyecto. Excluyendo las excepciones que se enumeran a continuación, todos los trabajadores empleados por los contratistas o subcontratistas en la realización de trabajos de construcción financiados en su totalidad o en parte con la ayuda recibida en el marco del programa CDBG-DR de la NCORR deben recibir salarios a tasas no inferiores a las que prevalecen en una construcción similar en la localidad, según lo determinado por el Secretario de Trabajo de acuerdo con la Ley Davis-Bacon, en su versión modificada.

En algunos casos, se aplican tanto los Salarios Prevalecientes de Carolina del Norte como los Salarios Prevalecientes de Davis-Bacon. En estos casos, prevalece el más alto de los dos. Las excepciones a la FLSA incluyen:

1. contratos de construcción de $2,000 o menos;
2. adquisición de bienes inmuebles;
3. honorarios de arquitectura e ingeniería;
4. otros servicios (como jurídicos, contables o de gestión de la construcción);
5. otros elementos no relacionados con la construcción (como el mobiliario, las licencias comerciales o los impuestos inmobiliarios);
6. rehabilitación de propiedades residenciales diseñadas para menos de ocho familias; y
7. actividades de retirada de escombros, demolición y/o limpieza, a menos que estén relacionadas con la construcción (la demolición y la limpieza como funciones independientes no se consideran construcción).

Póngase en contacto con un especialista en trabajo de CDBG-DR de la NCORR para obtener

ayuda.

12.6 Compañías propiedad de minorías y/o mujeres

Las directrices de la Orden Ejecutiva Federal 12432 exigen que las agencias federales seleccionadas promuevan y aumenten la utilización de empresas propiedad de minorías (MBE). La norma 2 CFR 200.321 exige a la entidad no federal que tome todas las medidas necesarias para garantizar que todos los subreceptores, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores financiados total o parcialmente con la ayuda financiera de CDBG-DR del HUD se aseguren de que los contratos y otras oportunidades económicas se dirijan a las empresas pequeñas y minoritarias, a las empresas propiedad de mujeres (WBE) y a las empresas de zonas con excedentes de mano de obra cuando sea posible.

Carolina del Norte quiere garantizar que las entidades públicas utilicen empresas M/WBE a través de su programa del HUB gestionado en la División de Administración. Como se indica en la Orden Ejecutiva 25, Sección 5, el programa del HUB trabaja para incorporar los requisitos programáticos del HUD en las oportunidades de contratación. Como tal, NCORR garantiza el cumplimiento de estos objetivos exigiendo, según corresponda, a los subreceptores y contratistas que hagan todo lo posible por alcanzar el objetivo global de participación de las M/WBE que el Estado haya establecido para todo el valor del contrato.

Para todos los proyectos y acuerdos, NCORR deberá hacer todo lo posible para alcanzar un objetivo de participación global de las M/WBE del 10% de todo el contrato, según la Orden Ejecutiva 25. La NCORR verifica con los Negocios Históricamente Subutilizados (HUB) del Departamento de Administración de Carolina del Norte la certificación M/WBE, y que el Equipo de Monitoreo y Cumplimiento de la NCORR supervise para garantizar el cumplimiento de todos los requisitos de información a través de SharePoint M/WBE.

Para todos los proyectos de desarrollo comunitario, el equipo de Monitoreo y Cumplimiento de NCORR trabaja con los solicitantes y los subreceptores para proporcionar la asistencia técnica, la orientación y el apoyo individualizado necesarios para llevar a cabo los esfuerzos de buena fe y cumplir con los umbrales aplicables de las M/WBE. El equipo de Monitoreo y Cumplimiento de NCORR supervisa el nivel de utilización de las M/WBE y proporciona apoyo adicional cuando es necesario.

12.7 Sección 3

La Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 exige que los beneficiarios, sub-beneficiarios, subreceptores, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores financiados total o parcialmente con fondos de CDBG-DR, en la mayor medida posible, amplíen las oportunidades de contratación y los contratos a los residentes y empresas elegibles de la Sección 3. La nueva Regla Final para la Sección 3 fue adoptada en noviembre de 2020 y se encuentra en 24 CFR Parte 75.

Para aquellas entidades que reciban más de $200,000 en ayudas del programa CDBG-DR del HUD (24 CFR 75.3[a]), la NCORR exige que exista un plan de la Sección 3 aprobado antes de la adjudicación y aprobación del proyecto. Los ingresos del año calendario anterior o

anualizado deben ser inferiores al límite de ingresos establecido por el HUD. La Regla final define a un trabajador de la Sección 3 como cualquier trabajador que:

- sea empleado por una compañía de la Sección 3, o
- sea un participante de YouthBuild.

La Regla final define además a los trabajadores objetivo de la Sección 3, para la ayuda financiera a la vivienda pública, como un trabajador de la Sección 3 que también es:

- un trabajador empleado por una compañía de la Sección 3, o
- un trabajador que actualmente es, o que lo era cuando fue contratado, según lo documentado en los últimos cinco años:
    - un residente de una vivienda pública o de una vivienda asistida por la Sección 8;
    - un residente de otros proyectos de vivienda pública o de vivienda asistida por la Sección 8 gestionada por la agencia de vivienda pública que está gastando la ayuda; o
    - un participante de YouthBuild.

El HUD ha establecido un cumplimiento de puerto seguro y se considerará que los beneficiarios y los subreceptores han cumplido con los requisitos de la Sección 3 y han cumplido con los requisitos de puerto seguro, en ausencia de pruebas que indiquen lo contrario, si certifican que han seguido la priorización de esfuerzos requerida y han cumplido o superado los puntos de referencia aplicables de la Sección 3 y el número total de horas de mano de obra trabajadas.

Si un beneficiario y/o un subreceptor no cumple los requisitos de referencia pero puede aportar pruebas de que ha realizado esfuerzos cualitativos para ayudar a las personas con ingresos bajos y muy bajos con oportunidades de empleo y formación, se considera que el subreceptor cumple con la Sección 3, a falta de pruebas que indiquen lo contrario (es decir, pruebas o conclusiones obtenidas de una revisión de cumplimiento de la Sección 3).

Trimestralmente, el equipo de Monitoreo y Cumplimiento revisa y hace un seguimiento de los informes trimestrales y calcula los índices de utilización. El Equipo informa al personal de Desarrollo Comunitario de la NCORR de los informes trimestrales pendientes y de los índices de utilización actuales.

Los subreceptores de la ayuda financiera debe informar anualmente y periódicamente, según se solicite:

- el número total de horas de trabajo de los trabajadores de la Sección 3, y
- el número total de horas de trabajo realizadas por los trabajadores objetivo de la Sección 3.

El equipo de Monitoreo y Cumplimiento de la NCORR también puede proporcionar formación, asistencia técnica y apoyo individualizado para todos los proyectos,

especialmente en lo que respecta a la elaboración y revisión de los planes de la Sección 3, así como a la aplicación de los mejores esfuerzos para cumplir los objetivos de la Sección 3. El equipo de Monitoreo y Cumplimiento de la NCORR también revisa la consecución de los objetivos de la Sección 3 y proporciona apoyo adicional sobre el terreno cuando es necesario.

Para el Programa, los proyectos deben cumplir con los requisitos de la Sección 3, como se indica más arriba. Las metas y objetivos de la Sección 3 se fijan en función de la fecha de finalización de cada proyecto y de las fechas de licitación del mismo. El personal de la NCORR se asegura de que los objetivos de la Sección 3 se aborden a través de la asistencia técnica directa con los solicitantes individuales y la revisión de los expedientes de los proyectos.

Puede acceder a la Política de la Sección 3 de la NCORR en:
https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures

12.8 Procedimiento de apelaciones

Una apelación se define como una solicitud por escrito formalizada de un solicitante o inquilino, según corresponda, pidiendo una revocación o revisión de una determinación del programa que afecta a su elegibilidad y/o la asistencia que puede recibir de un programa de la NCORR. Esta política se refiere a los solicitantes de un programa de la NCORR e incluye a las personas que aplican o participan activamente en cualquier programa de la NCORR o las personas que están habilitadas para actuar en nombre de un solicitante. También rige para las personas que pueden ser reubicadas involuntariamente, ya sea de forma temporal o permanente, debido a las actividades de un programa de la NCORR financiado por el gobierno federal; se denomina a dichas personas aquí inquilinos.

Los solicitantes e inquilinos pueden presentar una apelación por escrito relacionada con cualquier determinación tomada por un programa de la NCORR que afecte a su elegibilidad o a la ayuda que puedan recibir, excepto en los casos de posible fraude, recaptación o revocación de la ayuda, según determine la NCORR.

Puede acceder a la Política y al procedimiento de apelaciones de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures

Puede acceder al formulario de apelación de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/ncorr-request-appeal-form/open

12.9 Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA)

Para llevar a cabo las actividades del Programa de acuerdo con los requisitos de la URA, NCORR ha adoptado el *Manual de la política de la Ley Uniforme de Reubicación (URA).* Este documento proporciona al personal del programa y a los contratistas los

Procedimientos Operativos Estándar para cumplir con los requisitos de la URA para el desplazamiento temporal y permanente de los inquilinos.

Puede acceder al Manual de la Política de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) de la NCORR en:

https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/policies-and-procedures

Los subreceptores deben registrar detalles suficientes para demostrar el cumplimiento de todos los requisitos de la URA. Todos los registros deben conservarse durante el periodo especificado en la normativa del programa, pero no menos de 3 años después de la última acción. Se recomienda a los solicitantes y a los subreceptores que consulten los recursos adicionales de HUD relativos a la URA en: Recursos de URA al Estilo HUD - HUD Exchange. La lista de verificación de mantenimiento de registros de URA al Estilo HUD debe completarse para todos los proyectos.

Puede acceder a la lista de verificación de mantenimiento de registros de URA al Estilo HUD en:

https://files.hudexchange.info/resources/documents/URA-the-HUD-Way-Recordkeeping-Checklist.pdf

Además, si la adquisición es una parte componente del proyecto, la información para el Manual de Supervisión de CPD (6509.2) Capítulo 25, Anexo 25-10: La reubicación y la adquisición de bienes inmuebles deben completarse en el proyecto:

Esta lista de verificación puede consultarse en: Manual de Supervisión de CPD (6509.2) | HUD.gov / Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) (HUD) en el Capítulo 25-10.

No comunicar esta información con exactitud en los documentos de solicitud o posteriormente puede dar lugar a medidas correctivas a discreción del beneficiario.

12.9.1 Antidesplazamiento residencial

Los subreceptores o contratistas deben proporcionar los siguientes beneficios a los hogares o empresas que desplacen:

- servicios de asesoramiento en materia de reubicación;
- un aviso de desalojo mínimo de 90 días;
- reembolso de los gastos de mudanza; y
- pagos por el costo añadido de alquilar o comprar una vivienda de reemplazo comparable.

12.9.2 Bienes inmuebles

Si se utilizan fondos del programa CDBG-DR para adquirir bienes inmuebles, la NCORR

garantiza lo siguiente:

- El bien sigue utilizándose para el fin previsto (y aprobado).
- Se mantienen registros adecuados para hacer un seguimiento del bien.
- Se toman medidas para proteger y mantener el bien.
- Si se vende el bien, se reembolsa a la NCORR la parte del CDBG-DR del valor del bien.

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 un subreceptor 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 bienes inmuebles debe prever:

- registros precisos;
- la realización de inventarios periódicos;
- mantenimiento y control adecuados; y
- procedimientos de venta adecuados.

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, los procedimientos de enajenación por concurso son obligatorios en virtud del artículo 12 del capítulo 160A de los Estatutos Generales de Carolina del Norte, y, por lo general, incluyen la notificación pública de la venta prevista, el concurso de precios, la adjudicación del contrato al mejor postor responsable y la aprobación de la transmisión por parte del consejo de administración.

12.9.3 Adquisición de bienes inmuebles

Una vez notificado el permiso de NCORR, el subreceptor podrá proceder a la adquisición de los bienes inmuebles, incluidas las servidumbres y los derechos de paso, necesarios para el proyecto. Los fondos federales del programa CDBG-DR, administrados por NCORR y desembolsados a los subreceptores y contratistas directos y/o beneficiarios, están sujetos a la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada (Ley Uniforme o URA) y/o a la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, tal como se exime en (81 FR 83254) y (82 FR 5591). La normativa federal aplicable se encuentra en 49 CFR Parte 24 (URA) y en el Manual de políticas y orientación para la adquisición de bienes inmuebles y la reubicación (Manual 1378 del HUD).

Nota: Los subreceptores también deben cumplir con los requisitos de revisión ambiental

en lo que respecta a la adquisición, incluyendo los requisitos relativos a las opciones y los contratos condicionales.

12.9.4 Adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles

Los subreceptores deben comprender la diferencia fundamental entre la adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de todas las normas aplicables. Existen protecciones para los vendedores tanto en las adquisiciones voluntarias como en las involuntarias. La diferencia clave entre los dos tipos de adquisición es que cuando se produce una venta voluntaria, no puede haber amenaza de derecho de expropiación. Independientemente de la forma de adquisición utilizada, se recomienda encarecidamente que el subreceptor mantenga un registro de contactos con el propietario en el expediente de adquisición.

Nota: El uso de fondos federales puede no estar previsto originalmente durante la fase conceptual o al comienzo de un proyecto. Por lo tanto, los subreceptores deben proceder con cautela si los recursos federales pueden introducirse más adelante en el proyecto. Las actividades de adquisición están sujetas a la URA si existe la intención de adquirir una propiedad para un proyecto federal o con asistencia federal en cualquier momento del curso de un proyecto.

La URA reconoce tres tipos generales de compras como potencialmente voluntarias. En general, son:

1. Compras en las que las personas actúan en nombre de una agencia con poder de derecho de expropiación pero el subreceptor o la comunidad declara por escrito que no utilizará este poder (por ejemplo, el subreceptor ha identificado parcela(s) para un proyecto pero no utilizará sus poderes para obtener la propiedad mediante expropiación). En este caso, el subreceptor y/o el comprador deben informar al vendedor de este hecho por escrito y, si la oferta no es aceptada, estar preparados para buscar otra propiedad, ya que el proceso de expropiación no se utilizará para adquirir la parcela identificada.
2. Compras en las que un subreceptor, agencia o persona no tiene poder de derecho de expropiación (por ejemplo, una organización sin fines de lucro sin poder de derecho de expropiación busca propiedades adecuadas para su compra, rehabilitación y reventa). Todas sus negociaciones deben llevarse a cabo de acuerdo con las normas de adquisición voluntaria.
3. Compras de bienes inmuebles a agencias gubernamentales (federales, estatales o locales) en las que el subreceptor no tiene poder de derecho de expropiación sobre la otra entidad (por ejemplo, una organización sin fines de lucro sin poder de derecho de expropiación selecciona un terreno vacío que es propiedad del Cuerpo de Ingenieros. La organización sin fines de lucro nunca podría comprar la propiedad si el Cuerpo no está de acuerdo con su oferta.)

A veces hay confusión sobre lo que se considera realmente “voluntario”. Un concepto erróneo común es que “vendedor dispuesto” o “acuerdo amistoso” significa que la transacción es “voluntaria”.

Esto no es cierto en el marco de la URA. Para que una transacción se considere voluntaria, debe cumplirse el requisito aplicable de la normativa de 49 CFR 24.101(b)(1)-(5), entre los que se incluyen los siguientes:

- El aviso público, los anuncios y la literatura deben incluir una descripción de lo que el subreceptor pretende comprar, sus razones y cualquier condición que deba conocer el vendedor.
- La política de adquisición voluntaria debe establecer que si no se puede llegar a un acuerdo mutuamente satisfactorio, el subreceptor no comprará o condenará la propiedad para el mismo fin.
- El subreceptor debe indicar que los propietarios-ocupantes no son elegibles para los beneficios de reubicación en el aviso público y el formulario de reconocimiento debe adjuntarse a la oferta de compra.

Si bien los propietarios-ocupantes de una propiedad adquirida mediante adquisición voluntaria no son elegibles para los beneficios de reubicación, todos los inquilinos en ocupación legal (incluidos los ocupantes no residenciales) están protegidos por la URA y son elegibles para los beneficios de reubicación en virtud de la misma.

12.9.5 Adquisición voluntaria por parte de un subreceptor o de personas que actúan en nombre de un subreceptor con poder de derecho de expropiación

Para que se considere una adquisición voluntaria por parte de un subreceptor con poder de derecho de expropiación, la propiedad no puede formar parte de una zona de proyecto planificada o designada en la que se comprará prácticamente la totalidad de la propiedad de la zona en un plazo determinado.

La búsqueda de lugares alternativos para el proyecto o la actividad puede limitarse a una zona geográfica, pero si ninguno de los propietarios está dispuesto a vender voluntariamente, el subreceptor debe estar preparado para buscar un sitio adecuado en otra zona . Cuando un subreceptor desee comprar más de un sitio dentro de un área geográfica general sobre esta base, todos los propietarios deben recibir un trato equivalente o similar.

Si un subreceptor determina que un sitio específico es necesario para un programa o actividad que tiene previsto emprender, la venta no puede considerarse voluntaria. Se supone que, si las negociaciones fracasan, el subreceptor podría adquirir la propiedad en última instancia a través de la expropiación. Por lo tanto, la adquisición **no** se considera voluntaria.

Nota: Las servidumbres temporales o permanentes solo en muy raras ocasiones no forman parte de un proyecto planificado; por ello, las servidumbres se tratan al principio de esta sección y en la de Adquisiciones involuntarias al final de la misma.

Si otra persona, como un desarrollador privado o un agente inmobiliario, está autorizada a actuar en nombre del subreceptor en la negociación de la compra, y el subreceptor está preparado para intervenir y recurrir a la expropiación si las

negociaciones no tienen éxito, la adquisición no se considera voluntaria.

Para ser voluntaria, el subreceptor debe cumplir todos los requisitos que se enumeran a continuación e informar por escrito al propietario de que:

- en la transacción intervienen fondos federales; sin embargo, el subreceptor no utilizará su poder de derecho de expropiación si las negociaciones no dan lugar a un acuerdo amistoso; y
- la estimación del subreceptor del valor de mercado de la propiedad que se va a adquirir, como se indica a continuación.

Para estimar el valor de mercado en una adquisición voluntaria, los subreceptores deben seguir procedimientos específicos:

- La URA *no* exige una tasación formal en las adquisiciones voluntarias. Sin embargo, la compra puede implicar que un prestamista privado exija una tasación.
- Aunque no se exige una tasación para las transacciones voluntarias, los subreceptores pueden decidir que es necesaria una tasación para respaldar su determinación del valor de mercado.
- Si no se obtiene una tasación, alguien con conocimiento del mercado inmobiliario local debe tomar esta determinación y documentar el expediente.

Una vez que el subreceptor haya establecido un valor de mercado para la propiedad y haya notificado al propietario este monto por escrito, el subreceptor podrá negociar libremente con el propietario para llegar a un acuerdo. Dado que estas operaciones son voluntarias, las negociaciones pueden desembocar en un acuerdo por la cantidad de la estimación original, por una cantidad superior o por una cantidad inferior.

Aunque la normativa no lo exige, podría ser conveniente que los subreceptores aplicaran el concepto de acuerdo administrativo y los procedimientos de la normativa URA para negociar cantidades que superen la estimación original del valor de mercado (si pueden demostrar que la oferta era razonable y necesaria para realizar el proyecto). Si los subreceptores prevén que van a ofrecer un monto superior al valor de mercado, deben presentar una solicitud por escrito y aportar documentación justificativa a la NCORR para que se fundamente el pago de un importe superior al valor de mercado. La NCORR debe dar su aprobación antes del pago.

Los subreceptores no pueden realizar ninguna acción coercitiva para llegar a un acuerdo sobre el precio a pagar por la propiedad.

12.9.6 Adquisiciones voluntarias de bienes públicos

La adquisición se considera voluntaria cuando la propiedad es de un organismo público (agencia del gobierno) y el comprador no tiene el poder de derecho de expropiación. Los subreceptores y los compradores individuales no tienen la autoridad legal para expropiar

bienes públicos.

12.9.7 Donaciones de bienes

La adquisición voluntaria incluye las donaciones de bienes inmuebles; sin embargo, el propietario debe ser plenamente informado de sus derechos en virtud de la URA, incluido el derecho a recibir un pago por la propiedad. Además, el propietario debe reconocer sus derechos de la URA y liberar al subreceptor, por escrito, de su obligación de tasar la propiedad. El Subreceptor debe conservar este reconocimiento en el expediente del proyecto. NCORR proporcionará una plantilla para los subreceptores como el "Reconocimiento del vendedor de los derechos y beneficios de adquisición y reubicación en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación".

12.9.8 Adquisiciones involuntarias

No se podrán utilizar fondos de CDBG-DR para apoyar a los sub-beneficiarios de proyectos que pretendan utilizar el poder de derecho de expropiación, a menos que el derecho de expropiación se emplee para un uso público. Cualquier subreceptor que considere la adquisición involuntaria de una propiedad debe notificarlo a NCORR durante el proceso de solicitud y/o antes de ponerse en contacto con los propietarios para su revisión y aprobación.

NCORR 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.

Las normas de NCORR, los avisos de disponibilidad de fondos (NOFA), las certificaciones de los solicitantes y/o los acuerdos escritos para los fondos sujetos a la Ley Uniforme harán referencia a las normas federales y estatales, según corresponda.

Los subreceptores con autoridad de derecho de expropiación solo pueden utilizar esta autoridad para adquirir la propiedad utilizando la financiación de NCORR después de discutirlo y obtener la aprobación de la NCORR.

13.0 Gestión financiera

La NCORR cuenta con controles financieros especializados. NCORR, y aquellos que administran recursos del programa CDBG-DR, demuestran continuamente la conformidad con los requisitos de gestión financiera que figuran en 2 CFR 200 y en los Registros Federales aplicables. Estos requisitos incluyen, entre otros, áreas que cubren: Gestión financiera; anticipos; controles internos; exactitud de la información de los informes; ingresos del programa; sueldos y salarios; costos indirectos; retiro de fondos en un solo pago; y disposiciones de la auditoría única de conformidad con 2 CFR 200 Subparte F (antes Circular A-133 de la OMB). El sistema de gestión financiera de la NCORR garantiza que los fondos de la NCORR se gestionen con un alto nivel de responsabilidad y transparencia.

El equipo de Monitoreo y Cumplimiento de la NCORR garantiza que las prácticas de gestión financiera de la NCORR se ajusten a lo siguiente:

- Se aplican controles internos adecuados.
- Hay documentación disponible para respaldar las entradas de los registros contables.
- Los informes y estados financieros son completos, actuales y se revisan periódicamente.
- Las auditorías se llevan a cabo de manera oportuna y de acuerdo con las normas aplicables.

13.1 Ingresos del programa

De acuerdo con 24 CFR 570.489(e), 24 CFR 570.500, 24 CFR 570.504 y el aviso del Registro Federal 5844, los ingresos netos generados por el uso de los fondos del programa CDBG-DR asignados bajo este Programa son reconocidos por la NCORR como ingresos del programa. Se podrá exigir que los ingresos del programa sean devueltos a la NCORR o podrán ser retenidos por el subreceptor, el subbeneficiario u otro subreceptor asignado por la NCORR de fondos del programa CDBG-DR, a discreción de la NCORR. Cualquier ingreso del programa derivado por el subreceptor, incluidos los ingresos por intereses de las cuentas de garantía, será retenido por el subreceptor para su uso de acuerdo con las políticas de ingresos del programa de la NCORR. Los proyectos que generen ingresos del programa deben incluir documentación y un plan para el tratamiento de los ingresos del programa como fuente financiera para el desarrollo de viviendas asequibles o la asistencia a los propietarios de viviendas en el condado de Haywood para su revisión por parte de la NCORR. Los subreceptores deben seguir cumpliendo los requisitos de seguimiento e información de los ingresos del programa.

13.2 Solicitudes de reembolso

Las solicitudes de reembolso (o solicitudes de retiro de fondos) deben ser presentadas por el Subreceptor a la NCORR. La NCORR proporciona instrucciones detalladas sobre la presentación de solicitudes de reembolso para el Programa en la Guía de Facturación del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de la NCORR - Condado de Haywood para Subreceptores.

13.2.1 Retiro de fondos para construcción

Las solicitudes de retiro de fondos para la construcción serán presentadas por el Subreceptor a la NCORR junto con las exenciones de gravamen y cualquier otro anexo necesario descrito en dicho formulario. Las solicitudes de retiro de fondos para construcción pueden incluir solicitudes de reembolso de costos blandos (*soft costs*) en el proyecto aprobado. Las solicitudes de retiro de fondos para construcción podrán incluir solicitudes de reembolso de costos blandos en el Presupuesto del proyecto aprobado, hasta el importe total agregado de los importes presupuestarios de las partidas de construcción y costos blandos. La NCORR podrá aprobar las solicitudes de retiro de fondos o denegar la totalidad o parte de una solicitud de retiro de fondos por causa justificada.

El Subreceptor podrá aprobar órdenes de cambio hasta una cantidad combinada igual a la partida presupuestaria para contingencias de rehabilitación / construcción. El Subreceptor es responsable de todos los costos de construcción que superen el importe del presupuesto de contingencia, a menos que la NCORR, a su entera discreción, apruebe un presupuesto de construcción revisado y el Presupuesto del proyecto y revise y apruebe una orden de cambio para el alcance adicional del trabajo y los costos que superen el presupuesto total de construcción.

13.2.2 Lista de tareas pendientes, inspección final y retiro final

Los representantes del Subreceptor y de la NCORR deberán aprobar conjuntamente la lista de tareas pendientes durante o inmediatamente después de la inspección de la lista de tareas pendientes y aprobar la eliminación de los elementos de la lista de tareas pendientes tras la(s) inspección(es) posterior(es). Deben incluirse todos los elementos de la lista de tareas pendientes razonablemente exigidos por la NCORR. Una vez completados satisfactoriamente los elementos de la lista de tareas pendientes, y toda la documentación aplicable, la NCORR emitirá una notificación de finalización definitiva al Subreceptor. El retiro final incluirá el pago de cualquier costo de construcción elegible restante, la retención de la construcción, los costos blandos aplicables y la parte de la cuota del desarrollador pagadera al finalizar la construcción.

14.0 Consideraciones sobre adquisiciones y costos

14.1 Estimación de costos

El Subreceptor o sus entidades asociadas son responsables de elaborar las estimaciones de costos, incluidos los gastos generales del constructor y los beneficios, en un formulario aprobado por el Beneficiario, tal y como se indica a continuación:

1. Las estimaciones de costos de rehabilitación se completarán en un formato de redacción de trabajo por partidas, con una partida de trabajo por partida, a menos que la NCORR apruebe por escrito una forma alternativa de estimación.
2. Las estimaciones de costos para la construcción de estructuras nuevas y la rehabilitación sustancial se basarán en las estimaciones (*takeoffs*) en función de los planos de trabajo de las cantidades de materiales y mano de obra necesarios o recopilaciones de costos de estructuras similares y recientemente construidas o renovadas.
3. Las estimaciones de costos de las mejoras del sitio se completarán para cada mejora y se basarán en las estimaciones de las cantidades de materiales y mano de obra necesarios,
4. Si los trabajos de construcción se licitan de forma competitiva, la estimación de costos se utilizará para determinar la razonabilidad de los costos de las ofertas.
5. Si el trabajo a realizar va a ser llevado a cabo por un desarrollador que actúe como contratista general, la estimación de costos para cada proyecto del programa CDBG-DR deberá ser revisada por el Subreceptor y la NCORR para determinar la

razonabilidad de los costos y deberá ser aprobada por la NCORR. Una vez aprobada, la estimación de costos se convierte en una tabla de valores que utiliza el inspector de construcción del Subreceptor para determinar el valor del trabajo realizado con el fin de aprobar las solicitudes de retiro de fondos.

Asimismo, si un contratista ha sido simplemente designado y no seleccionado a través de un proceso de licitación, la propuesta de precios de dicho contratista deberá ser revisada por el Subreceptor y la NCORR para determinar la razonabilidad de los costos y ser aprobada por la NCORR. Una vez aprobada (y posiblemente modificada por la NCORR), la propuesta de precios se convierte en una tabla de valores que utiliza el inspector de obras de la NCORR para determinar el valor del trabajo realizado con el fin de aprobar las solicitudes de retiro de fondos.

14.2 Paquetes de licitación

Los Subreceptores deben solicitar paquetes de licitación con los siguientes componentes para todos los trabajos que realicen empresas terceras: [Nota: el HUD ha emitido directrices en el sentido de que los desarrolladores (a diferencia de los subreceptores) pueden designar contratistas y no tienen que licitar el trabajo (24 CFR 570.202(b)(1). Sin embargo, la licitación es una práctica típica de la industria para controlar los costos.] Si se utiliza la selección competitiva, deberán recibirse al menos tres ofertas, o el proyecto deberá volver a licitarse al menos una vez. El Subreceptor deberá seguir otras normas de contratación locales y estatales.

1. Una descripción de la solicitud de propuestas que incluya una descripción general de los procesos de licitación, adjudicación, seguimiento de la construcción, exención de gravámenes y retiros de fondos para la construcción. En la descripción se indicará que se retendrá una cantidad igual al 10% del importe del contrato hasta que se complete la lista de tareas pendientes. La descripción incluirá el método de presentación de propuestas, la fecha de vencimiento y los criterios de selección;
2. Planos y especificaciones (o informes escritos de las obras) que incluyan los requisitos generales, los planos de la obra y las especificaciones de los materiales;
3. Un formulario para describir la experiencia y las licencias del licitador;
4. Pruebas del seguro requerido;
5. Un formulario de propuesta de precios;
6. Requisitos de cumplimiento con la Sección 3, disposiciones sobre empresas de minorías y mujeres, reducción del riesgo de plomo y otros requisitos relacionados con la financiación federal.

14.3 Consideraciones sobre los costos

La normativa del HUD en 2 CFR 200 describe el requisito de analizar y confirmar que todos los costos asociados a un proyecto que incluyan la adquisición de servicios o materiales se determinen como necesarios, razonables (2 CFR 200.404), asignables (2 CFR 200.405) a la subvención del HUD y, por lo demás, conformes con los criterios generales para los costos admisibles establecidos en 2 CFR 200 Subparte E.

Además, los reglamentos del HUD en 24 CFR 84, "Requisitos administrativos uniformes para subvenciones y acuerdos con instituciones de educación superior, hospitales y otras organizaciones sin fines de lucro", y 24 CFR 85, "Requisitos administrativos para subvenciones y acuerdos de cooperación con gobiernos estatales, locales y tribales reconocidos por el gobierno federal", exigen que los beneficiarios realicen un análisis de costos o de precios para *cada* acción de adquisición, incluidas las modificaciones de contratos (por ejemplo, "órdenes de cambio"), que utilicen fondos de subvenciones del HUD.

Este análisis obligatorio, tanto del precio como del costo, se aplicará a cada solicitud de financiación recibida en el marco de este programa.

Utilice el análisis de precios siempre que compare los precios en un solo pago (no las estimaciones de costos) recibidos de los contratistas en una situación de competencia de precios (por ejemplo, cuando se obtienen ofertas selladas).

El análisis de costos se utiliza siempre que el beneficiario/subreceptor no tenga competencia de precios. Se requiere un análisis de costos cuando:

- Se utiliza el método de contratación de *propuesta competitiva* (o "negociada") (véase la definición en 24 CFR 85.36(d)(3)), por ejemplo, para adquirir servicios profesionales, de consultoría o de arquitectura/ingeniería (A/E). Según el método de propuesta competitiva, los oferentes deben presentar propuestas de costos que muestren los elementos (por ejemplo, mano de obra, materiales, gastos generales, beneficios) de sus costos o precios propuestos.
- Se negocia un contrato con una *única fuente*, es decir, no se solicitan licitaciones u ofertas competitivas. Cuando una única fuente sea apropiada y esté justificada (véase 24 CFR 85.36(d)(4)), deberá obtener un desglose completo de costos del contratista de la única fuente y realizar un análisis utilizando los principios de costos para establecer un precio justo y razonable o un costo estimado.
- Después de solicitar ofertas competitivas en pliego cerrado, recibe *solo una oferta*, y ésta difiere sustancialmente de su estimación independiente del precio del contrato. Si determina que la oferta no es razonable y decide no volver a competir (por ejemplo, el estudio de mercado indica que no hay competencia), entonces el beneficiario/subreceptor puede cancelar formalmente la licitación y negociar un precio de contrato con el único licitador. En ese caso, el HUD exige que se obtenga un desglose de costos a partir del precio único de licitación y que se utilicen los principios de costos para analizarlo.
- Negociar una *modificación* (incluidas las órdenes de cambio) de *cualquier* tipo de contrato, si la modificación cambia el trabajo autorizado en el contrato y cambia el precio o el costo total estimado, ya sea al alza *o* a la baja. El beneficiario/subreceptor debe obtener un desglose detallado del costo propuesto por el contratista, no una propuesta en un solo pago, antes de negociar el cambio de precio del contrato.

PRECAUCIÓN: Las modificaciones que cambien el trabajo más allá del alcance del contrato deben justificarse de acuerdo con las condiciones establecidas en 24 CFR 85.36(d)(4) o 24 CFR 84.43. Si no se puede justificar el cambio fuera del alcance, deberá

adquirir el trabajo de forma competitiva.

15.0 Mantenimiento, retención y gestión de registros

De acuerdo con la normativa del HUD, la NCORR sigue los requisitos de retención de registros citados en 2 CFR 200, que incluyen los registros financieros, los documentos de respaldo, los registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes. El subreceptor debe conservar todos los registros financieros, los documentos de respaldo, los registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes para el Acuerdo durante tres (3) años a partir del momento en que se cierre la subvención del HUD a la NCORR o durante el periodo previsto en la normativa de CDBG en 2 CFR 200.333. No obstante lo anterior, si hay litigios, reclamaciones, auditorías, negociaciones u otras acciones que impliquen cualquiera de los registros citados y que hayan comenzado antes del final del periodo de retención, entonces todos esos registros deben conservarse hasta la finalización de las acciones y la resolución de todas las cuestiones, o el periodo de retención, lo que ocurra más tarde.

Todo subreceptor y contratista está obligado a establecer y mantener al menos tres categorías principales de registros: Registros administrativos, financieros y de proyectos/casos.

15.1 Registros administrativos

Son archivos y registros que se aplican a la administración general de las actividades del programa CDBG-DR del subreceptor. Entre ellos se encuentran los siguientes:

1. expedientes de personal;
2. archivos de administración de propiedades;
3. archivos generales del programa: archivos relacionados con el proyecto del sub-beneficiario, del subreceptor o del contratista
4. formulario de información a la NCORR, el acuerdo de subreceptor, las políticas y directrices del programa,
5. correspondencia con la NCORR e informes, etc.; y
6. archivos legales: Actas constitutivas, estatutos de la organización, situación fiscal, actas de la junta directiva, contratos y otros acuerdos.

15.2 Registros financieros

Entre ellos se encuentran el plan contable, un manual de procedimientos contables, los diarios y libros de contabilidad, la documentación de origen (órdenes de compra, facturas, cheques cancelados, etc.), los expedientes de compras, los registros de cuentas bancarias, los informes financieros, los expedientes de auditoría, etc.

15.3 Registros de proyectos/casos

Estos expedientes documentan las actividades realizadas con respecto a beneficiarios individuales específicos, propietarios y/o propiedades.

15.4 Presentación de informes

Como subreceptor de fondos del programa CDBG-DR, la NCORR ha establecido requisitos de presentación de informes para todos los subreceptores y contratistas en sus respectivos acuerdos y contratos de subreceptor y contratista de acuerdo con 2 CFR 200. El Programa revisa los requisitos de presentación de informes de los proyectos de viviendas asequibles independientes en cinco intervalos diferentes, según corresponda:

1. en la ejecución de los acuerdos;
2. mensualmente;
3. trimestralmente;
4. anualmente; y
5. según se requiera.

Los subreceptores y contratistas presentan a la NCORR los documentos e informes requeridos en los plazos indicados en el acuerdo de subreceptor y en el formato prescrito por el personal del Programa. Las desviaciones de este requisito deben ser aprobadas previamente por el personal del programa.

El Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de la NCORR - Condado de Haywood revisará los informes de los proyectos que están en curso de acuerdo con los requisitos de presentación de informes del HUD. A discreción del director de Oportunidades de vivienda de la NCORR, los proyectos de gran envergadura pueden seguir los requisitos de presentación de informes de los proyectos independientes, tal y como se ha descrito anteriormente.

15.5 Retención de registros

La retención de los registros es un requisito del Programa. Los registros se mantienen para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa y de la normativa federal, estatal y local y para facilitar una revisión o auditoría por parte del HUD. El Programa de gestión de registros de la NCORR pretende garantizar que:

- NCORR cumpla con todos los requisitos relativos a los registros y las prácticas de gestión de registros según la normativa federal y estatal;
- NCORR dispone de los registros que necesita para respaldar y mejorar el servicio empresarial y ciudadano en curso, cumplir con los requisitos de responsabilidad y las expectativas de la comunidad;
- Estos registros se gestionan de forma eficiente y se puede acceder a ellos fácilmente y utilizarlos durante todo el tiempo que sea necesario; y
- Estos registros se almacenan de la forma más rentable posible y, cuando ya no son necesarios, se eliminan de forma oportuna y eficaz.

15.6 Acceso a los registros

24 FR 570.490 incluyó los siguientes requisitos de mantenimiento de registros:

- Los representantes del HUD, el Inspector General y la Oficina General de Contabilidad tendrán acceso a todos los libros, cuentas, registros, informes, archivos y otros documentos o bienes relacionados con la administración, recepción y uso de los fondos de CDBG y que sean necesarios para facilitar dichas revisiones y auditorías.
- El Estado proporcionará a los ciudadanos un acceso razonable a los registros relativos al uso anterior de los fondos de CDBG y garantizará que las unidades de gobierno local general proporcionen a los ciudadanos un acceso razonable a los registros relativos al uso anterior de los fondos de CDBG, de conformidad con los requisitos estatales o locales relativos a la privacidad de los registros personales".

La disponibilidad de los registros está sujeta a las exenciones de divulgación pública establecidas en la Ley de Registros Públicos de Carolina del Norte. Todas las solicitudes de la Ley de Libertad de Información (FOIA) deben hacerse por escrito a NCORR y se tramitarán de acuerdo con estos procedimientos.

15.7 Requisitos de auditoría

De acuerdo con la Subparte F de 2 CFR 200, las entidades no federales que gasten $750,000 o más durante su ejercicio fiscal en adjudicaciones federales deben realizar una auditoría única o específica del programa para ese año de acuerdo con las disposiciones del mismo. El equipo de Monitoreo y Cumplimiento es responsable de llevar a cabo las revisiones de estos informes de auditoría única o de programas específicos y de coordinar la emisión de decisiones de gestión para los hallazgos de auditoría relacionados con los fondos federales proporcionados por la NCORR.

15.8 Conflictos de intereses y confidencialidad

La ley federal prohíbe estrictamente los conflictos de intereses entre las personas cubiertas (por ejemplo, solicitantes, subreceptores, administrador del programa, contratistas y personal del programa) y otras partes.

Una “persona cubierta” es un empleado, agente, consultor, funcionario, o funcionario electo o designado del Estado, o de una unidad de gobierno local general, o cualquier agencia pública designada, o subreceptores que estén recibiendo fondos de CDBG-DR. En general, ninguna persona que sea una persona cubierta y que ejerza o haya ejercido funciones o responsabilidades con respecto a las actividades de CDBG-DR y que esté en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones o de obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, puede obtener un interés financiero o beneficio de la actividad, o tener un interés en cualquier contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a la misma, o los ingresos de la misma, ya sea para sí mismo o para aquellos con los que tiene vínculos familiares o comerciales, durante su mandato o durante un año después.

La normativa sobre conflictos de intereses contenida en el contrato entre el subreceptor y la

NCORR prohíbe a los funcionarios elegidos a nivel local, al personal del estado, a los empleados del subreceptor y a los consultores que ejerzan funciones con respecto a las actividades de CDBG-DR o que estén en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones o de obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, recibir cualquier beneficio de la actividad, ya sea para ellos mismos o para aquellos con los que tengan vínculos familiares o comerciales, durante su mandato o durante un año después.

15.8.1 Conflictos de intereses

El Programa requiere que todo el personal del programa revele cualquier relación con un Solicitante o contratista. El personal, los subreceptores, los administradores de programas y los contratistas del programa de NCORR que revelan tales relaciones se colocan en funciones en las que no hay oportunidad de que muestren favoritismo o colusión para beneficiarse financieramente o de otra manera a sí mismos, al Solicitante o al contratista. Por ejemplo, un representante del cliente no puede trabajar en el formulario de información del proyecto de su familia. A los efectos de esta normativa, el término “familia” se define en 24 CFR 570.489(h).

NCORR puede considerar la posibilidad de conceder una excepción a las disposiciones sobre conflictos de intereses según 24 CFR 570.489(h)(4) si NCORR ha determinado que el subreceptor ha abordado adecuada y públicamente todas las preocupaciones generadas por el conflicto de intereses y que una excepción serviría para promover los propósitos del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en su versión modificada, y el beneficiario ha cumplido los requisitos enumerados en 24 CFR 570.489(h)(4)(i) y (ii).

NCORR considera si la excepción proporciona una relación costo beneficio significativa o un grado esencial de experiencia; si la oportunidad se ofreció en el marco de una licitación o negociación abierta; si la persona afectada es LMI, si la persona afectada se ha retirado de sus funciones o responsabilidades; si el interés o beneficio estaba presente antes de que la persona afectada estuviera en posición de beneficiarse del conflicto de intereses; o si se producen dificultades indebidas por no conceder la excepción. Además, NCORR tendrá en cuenta las prohibiciones de conflicto de intereses de la legislación estatal, incluida la prohibición de beneficiarse de un contrato público (G.S. 14- 243) y el uso indebido de información no pública para obtener beneficios económicos privados (G.S. 14- 234.1).

15.8.2 Confidencialidad/Privacidad

El Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de la NCORR - Condado de Haywood se compromete a proteger la privacidad de todas las partes interesadas, incluido el público y las personas que trabajan en el Programa. Las políticas del Programa describen cómo se debe manejar y proteger la información. El propósito de esta política de privacidad es establecer cuándo y en qué condiciones se puede revelar cierta información relativa a las personas.

Los datos recogidos de los solicitantes del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Condado de Haywood pueden contener información personal

sobre los individuos que se rige por la Ley Federal de Privacidad de 1974 y las leyes estatales de Carolina del Norte. Estas leyes mantienen la confidencialidad y restringen la divulgación de información confidencial y personal. La divulgación no autorizada de esa información personal puede dar lugar a responsabilidad personal con sanciones civiles y penales. La información recopilada solo puede utilizarse para fines oficiales limitados.

- El personal del programa puede utilizar la información personal a lo largo del proceso de adjudicación para asegurar el cumplimiento de los requisitos del programa, reducir los errores y mitigar el fraude y el abuso.
- Auditores independientes, cuando sean contratados por el programa para realizar una auditoría financiera o programática del mismo, para su uso en la determinación del cumplimiento del programa con todas las regulaciones federales y del HUD aplicables, incluyendo la Ley Stafford, los requisitos del programa CDBG-DR y la legislación estatal y local.
- NCORR puede revelar información personal de un Solicitante a quienes tengan un poder notarial oficial para el Solicitante o para quienes el Solicitante haya dado su consentimiento por escrito para hacerlo.
- Las organizaciones que asisten a la NCORR en la ejecución del Programa CDBG-DR deben cumplir con todas las solicitudes de organismos de aplicación de la ley y de auditoría federales y estatales. Esto incluye el HUD, la FEMA, el FBI, y la Oficina del Inspector General, entre otras.

Existen medidas de seguridad de datos para proteger la información personal no pública. Esto incluye protocolos de seguridad de datos de hardware y software y que los contratistas hayan firmado acuerdos de no divulgación. NCORR también exige que los archivos impresos que contienen información personal no pública se guarden en archivadores cerrados con llave para garantizar su seguridad física, y transmite este requisito también a los subreceptores.

15.9 Seguros

Para todos los proyectos del Programa, todos los subreceptores deben garantizar que se contrata y se mantiene un seguro adecuado durante el periodo de asequibilidad aplicable para proteger todos los activos del contrato de pérdidas debidas a cualquier causa, como robo, fraude y daños físicos. Si los fondos del programa CDBG-DR se utilizan para adquirir bienes muebles o inmuebles, el subreceptor es responsable de garantizar que:

- El bien sigue utilizándose para el fin previsto (y aprobado); y
- El subreceptor sigue supervisando el estado de la propiedad.

Los acuerdos de subreceptores de la NCORR exigen que los subbeneficiario incorporen todos los términos y condiciones necesarios en cualquier contrato celebrado en el marco del acuerdo de subreceptor. Los términos y condiciones exigen que todo contratista que preste servicios a un subreceptor de NCORR debe obtener y mantener determinados tipos y montos de cobertura de seguro. Los términos y condiciones también establecen que NCORR puede eximir, disminuir, alterar o modificar estos requisitos de seguro por escrito. Por lo general, es responsabilidad del Director Financiero de NCORR aprobar una exención

o alteración de los requisitos de seguro.

16.0 Cierre

El Programa realiza el cierre una vez que se han completado las listas de verificación del cierre final del proyecto. El cierre del proyecto es el proceso por el cual NCORR determina que se han completado todos los requisitos del acuerdo entre NCORR y el subreceptor para un proyecto específico de acuerdo con los términos y condiciones del acuerdo. El cierre del proyecto empieza cuando:

- Se han completado todos los gastos del proyecto (incluidos los que se pagarán con fondos que no son del programa CDBG-DR) y se ha solicitado el pago;
- Se ha finalizado el trabajo aprobado;
- Se han cumplido todas las demás responsabilidades detalladas en el Acuerdo del subreceptor; y
- Se hayan aprobado todos los hallazgos del monitoreo o la auditoría.

El cierre del proyecto consta de:

- una solicitud de cierre, con los documentos aplicables del proyecto adjuntos, presentada a la NCORR por el subreceptor;
- una lista de verificación del cierre del proyecto completada y aprobada por el Programa y otros departamentos de la NCORR; y
- una carta de cierre del proyecto enviada al socio y a los departamentos de la NCORR.

Además, el estado del proyecto se debe actualizar en el Sistema de reporte de subvenciones de recuperación de desastres (DRGR) del HUD, y la NCORR debe presentar un informe narrativo trimestral final al HUD que refleje el estado del proyecto. En el caso de los proyectos financiados con fondos del programa CDBG-DR de NCORR, así como con otros fondos, el cierre del proyecto se produce cuando se gastan todos los fondos y cada dólar del programa CDBG-DR de NCORR está asociado a un Objetivo nacional.

17.0 Acrónimos y definiciones

Acrónimo	Nombre
A/E	Arquitectura/Ingeniería
ADA	Ley de Estadounidenses con Discapacidades
AMI	Ingreso medio del área
BPO	Opinión del precio del corredor
CDBG-DR	Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre
CEQ	Consejo de Calidad Ambiental de los Estados Unidos
CFR	Código de Reglamentos Federales
DBRA	Ley Davis-Bacon y Leyes Relacionadas
DOB	Duplicación de beneficios o Análisis de duplicación de beneficios
DRGR	Sistema de reporte de subvenciones de recuperación de desastres
EA	Evaluación ambiental
EPA	Agencia de Protección Ambiental
ERR	Registro de Revisión Ambiental
FBI	Buró Federal de Investigaciones
FEMA	Agencia Federal para el Manejo de Emergencias
FLSA	Ley de Normas Laborales Justas de 1938
FR	(Aviso del) Registro Federal
G.S.	Estatutos Generales de Carolina del Norte
HUB	(Programa) de Negocios Históricamente Subutilizados, Carolina del Norte DOA
HUD	Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos
HUSM	Modelo de programa de servicios públicos del HUD
ICC-700-2020	Norma nacional de construcción ecológica (publicada por el Consejo Internacional de Códigos)
LEED	Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental - certificación de construcción ecológica
LEP	Dominio limitado del inglés
LIHTC	Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos
LMH	Viviendas para personas de ingresos bajos y moderados
LMI	Ingresos bajos y moderados
LURA	Acuerdo de restricción del uso de la tierra
M/WBE	Compañías propiedad de minorías y mujeres
MBE	Compañía propiedad de minorías
MID	Más afectado y desfavorecido
NCDPS	Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte
NCORR	Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte
NEPA	Ley de Política Ambiental Nacional

Acrónimo	Nombre
NFIP	Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones
NOFA	Aviso de disponibilidad de fondos
SBA	Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa
SEPA	Ley de Política Ambiental Estatal
TA	Asistencia técnica
URA	Ley Uniforme de Reubicación de los EE. UU.
WBE	Compañías propiedad de mujeres

18.0 Definiciones

Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA): Es una agencia del Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos. Se creó por orden presidencial el 1 de abril de 1979. El propósito principal de la agencia es coordinar la respuesta a un desastre que haya ocurrido en los Estados Unidos y que sobrecargue los recursos de las autoridades locales y estatales.

Apelación: Una solicitud por escrito de un Solicitante pidiendo la revocación de una determinación que afecta su elegibilidad y/o el monto de asistencia que puede recibir del Programa de la NCORR.

Área de riesgo de inundación: Áreas designadas por la FEMA como de riesgo de inundación.

Área estadística metropolitana: Un área con al menos una zona urbanizada de 50,000 o más habitantes, más un territorio adyacente que tiene un alto grado de integración social y económica con el centro, medido por los vínculos de desplazamiento.

Aviso de disponibilidad de fondos (NOFA): Un aviso que describe el tipo y la cantidad de fondos disponibles sobre una base competitiva que proporciona información sobre cómo, cuándo y dónde presentar las solicitudes de financiación.

Beneficiario: Cualquier jurisdicción que reciba una adjudicación directa de fondos del HUD. La NCORR es el beneficiario de los fondos CDBG-DR del HUD y, por lo tanto, en este documento NCORR es sinónimo del término Beneficiario.

Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC): El programa LIHTC es una subvención federal indirecta que se utiliza para financiar el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles para hogares con bajos ingresos.

Demolición: El arrasamiento, o derribo, planificado de las propiedades adquiridas en virtud del Programa. Luego de la demolición se procederá a la limpieza y la eliminación segura de los restos de la antigua estructura.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD): Departamento federal a través del cual se distribuyen los fondos de los Programas a los beneficiarios.

Desarrollador: El HUD define al desarrollador como "[una] persona o entidad con fines de lucro o privada sin fines de lucro a la que el beneficiario proporciona asistencia del HUD con el fin de (1) adquirir viviendas y propiedades residenciales para rehabilitarlas para su uso o reventa con fines residenciales y (2) construir nuevas viviendas en relación con la reurbanización de propiedades demolidas o vacías". A efectos de este manual, las responsabilidades del Desarrollador se interpretarán como responsabilidades del Subreceptor, ya que la NCORR solo tendrá acuerdos directos con las UGLG Subreceptoras.

Discapacidad: A los efectos del Programa, el término "discapacidad" se ajusta a la definición de

la ley federal en virtud de la Ley de Seguridad Social, con sus enmiendas, 42 U.S.C. 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, con sus enmiendas, 42 U.S.C. 12102(1)-(3), y de conformidad con los reglamentos del HUD en 24 CFR 5.403 y 891.505.

Divulgación afirmativa : Dar a conocer que el uso de las instalaciones, la asistencia y los servicios están disponibles para todas las personas de manera no discriminatoria, tal y como se define en 24 CFR 576.407(b). Si es poco probable que los procedimientos que el beneficiario o el subreceptor pretenden utilizar para dar a conocer la disponibilidad de las instalaciones, la asistencia y los servicios lleguen a las personas de una raza, color, religión, sexo, edad, origen nacional, situación familiar o discapacidad en particular que puedan reunir los requisitos para dichas instalaciones y servicios, el receptor o el subreceptor deberá establecer procedimientos adicionales que garanticen que dichas personas tengan conocimiento de las instalaciones, la asistencia y los servicios. El beneficiario y sus subreceptores deberán tomar las medidas adecuadas para garantizar una comunicación eficaz con las personas con discapacidad, incluyendo, entre otras cosas, la adopción de procedimientos que pongan a disposición de las personas interesadas información relativa a la ubicación de la asistencia, los servicios y las instalaciones accesibles a las personas con discapacidad. De conformidad con el Título VI y la Orden Ejecutiva 13166, los beneficiarios y los subreceptores también están obligados a tomar medidas razonables para garantizar un acceso significativo a los programas y actividades a las personas con dominio limitado del inglés (LEP).

Dominio limitado del inglés (LEP): Una designación para las personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque su idioma principal no es el inglés y no han desarrollado fluidez en este idioma. Una persona con dominio limitado del inglés puede tener dificultades para hablar o leer en inglés. Una persona con LEP se beneficia si dispone de un intérprete que traduzca de y al idioma principal de la persona. Una persona LEP también puede necesitar que le traduzcan documentos escritos en inglés a su idioma principal para que pueda comprender documentos importantes relacionados con la salud y los servicios humanos.

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 una 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 para el que esa persona o entidad haya recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro programa o de un seguro u otra fuente.

Estándares de construcción ecológica: Toda actividad relacionada con la construcción que cumpla con la definición de mejora sustancial, reconstrucción o construcción nueva debe cumplir con un estándar reconocido por la industria que haya logrado la certificación en virtud de al menos uno de los siguientes programas: Enterprise Green Communities; (2) LEED (construcciones nuevas, casas, edificios de media altura, operación y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios; (3) ICC-700 Estándar nacional de construcción ecológica+resiliencia; (4) Living Building Challenge; y (5) Cualquier otro programa integral de construcción ecológica equivalente aceptable para el HUD.

Familia: Un hogar compuesto por dos o más personas emparentadas. El término “familia” también incluye a una o más personas elegibles que viven con otra persona o personas que se ha determinado que son importantes para su cuidado o bienestar.

Hogar: Todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí.

Ingreso medio del área (AMI): La media (punto medio) de los ingresos del hogar de un área ajustada al tamaño del hogar, según lo publicado y actualizado anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Una vez que se determina el ingreso del hogar, se compara con el límite de ingresos del HUD para ese tamaño de hogar. Los límites de ingresos se ajustan anualmente para todas las áreas estadísticas metropolitanas.

Ingresos del hogar: El monto bruto previsto de ingresos de todas las fuentes para todos los miembros adultos del hogar durante el próximo periodo de doce (12) meses de acuerdo con la definición de ingresos anuales (brutos) de 24 CFR Parte 5.

Ley Davis-Bacon de 1931 (40 U.S.C. 3141, et seq.) y leyes relacionadas: Ley federal que exige que todos los obreros y mecánicos empleados por los contratistas o subcontratistas en la realización de trabajos financiados total o parcialmente con asistencia federal reciban salarios no inferiores a los que prevalezcan en construcciones similares en la localidad, según determine el Secretario de Trabajo de EE. UU. de acuerdo con la Ley Davis-Bacon, en su versión modificada. Esto se aplica a la rehabilitación, reconstrucción y construcción nueva de propiedades residenciales solo si dicha propiedad contiene no menos de ocho (8) unidades.

Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA): Establece un amplio marco nacional para la protección del medio ambiente. La política básica de la NEPA es asegurar que todas las ramas del gobierno consideren el medio ambiente antes de emprender cualquier acción federal importante que pueda afectar significativamente al medio ambiente.

Ley de Vivienda Justa (FHA): La Ley de Vivienda Justa de 1968, 42 U.S.C. 3601-3619, que prohíbe la discriminación contra clases protegidas de personas en la venta o alquiler de viviendas, en la provisión de asistencia para la vivienda o en otras actividades relacionadas con la vivienda. La FHA obliga a los beneficiarios del HUD y a sus subreceptores a tomar medidas razonables para garantizar un acceso significativo a sus programas y actividades para las clases protegidas. La FHA también exige al HUD y a los participantes en sus programas que promuevan de forma afirmativa los fines de la FHA.

Ley Uniforme de Reubicación (URA): Una ley federal que se aplica a todas las adquisiciones de bienes inmuebles o desplazamientos de personas que resulten de programas o proyectos federales o con asistencia federal. El objetivo de la URA es proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieren o son desplazadas en relación con proyectos financiados por el gobierno federal.

Llanura aluvial de 100 años: La zona geográfica definida por la FEMA como la que tiene uno por ciento (1%) de posibilidades de inundarse debido un evento de inundación en un año determinado.

Llanura aluvial: La FEMA designa las llanuras aluviales como zonas geográficas sujetas a distintos niveles de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o el tipo de inundación potencial en el área.

Objetivo nacional: Criterio del HUD que rige los usos elegibles de los fondos del programa CDBG–DR.

Objetivo nacional de ingresos bajos y moderados (LMI): Uno de los tres objetivos nacionales que debe cumplir cualquier actividad del programa CDBG. Las actividades que cumplan el objetivo de LMI deben beneficiar a los hogares cuyos ingresos brutos anuales totales no superen el 120% del ingreso medio del área (AMI), ajustado según el tamaño de la familia. La elegibilidad de los ingresos se determinará y verificará de acuerdo con la orientación del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por el HUD, se utilizarán para verificar la elegibilidad de los ingresos de cada hogar que solicite la asistencia en el momento en que esta se proporcione.

- **Extremadamente bajo:** El ingreso anual del hogar es de hasta el 30% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia;
- **Muy bajo:** El ingreso anual del hogar está entre el 31% y el 50% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.
- **Bajo:** El ingreso anual del hogar de entre el 51% y el 80% del ingreso familiar medio

del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.

- **Moderado:** El ingreso anual del hogar de entre el 81% y el 120% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.

Opinión del precio del corredor (BPO): también conocido como opinión del valor del corredor, es una evaluación del valor realizada por un agente inmobiliario.

Periodo de asequibilidad: Para garantizar que la inversión de CDBG-DR en propiedades de alquiler produzca viviendas de alquiler asequibles, la NCORR impone requisitos de alquiler y ocupación durante un periodo de cumplimiento, conocido como periodo de asequibilidad. Todas las unidades de alquiler que reciban asistencia de NCORR deben estar restringidas durante el Periodo de asequibilidad a personas/hogares con ingresos bajos y moderados (LMI).

Poblaciones con necesidades especiales: Un grupo específico de personas que incluye a las personas sin hogar o en riesgo inminente de quedarse sin hogar; las personas con discapacidades mentales, físicas o de desarrollo; las personas con trastornos por consumo de sustancias; los niños en acogida y jóvenes que superan la edad de acogida; los supervivientes de violencia doméstica; los adultos que se reincorporan a la comunidad tras ser liberados de centros penitenciarios; o según se defina en las ordenanzas locales donde se ubicará el proyecto.

Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP): El Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones está gestionado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias y se ofrece al público a través de una red de aproximadamente 60 compañías de seguros y NFIP Direct. El NFIP ofrece seguros contra inundaciones a propietarios, inquilinos y empresas.

Registro de revisión ambiental: Un conjunto permanente de archivos que contiene toda la documentación relativa a los procedimientos de cumplimiento de las revisiones ambientales realizados y los documentos de autorización ambiental. Todos los proyectos calificados deben someterse a un proceso de revisión ambiental. Este proceso garantiza que las actividades cumplan la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables.

Registro Federal: El diario oficial del gobierno federal de los Estados Unidos que contiene las normas de las agencias gubernamentales, las normas propuestas y los avisos públicos. Se publica diariamente, excepto los días feriados federales. Se emite un Aviso del Registro Federal (FRN) para cada desastre financiado por CDBG-DR. El FRN describe las normas que se aplican a cada asignación de fondos para desastres.

Seguro contra inundaciones: La Ley de Protección contra los Desastres por Inundación de 1973, 42 U.S.C. 4012(a), exige que los proyectos que reciban asistencia federal y estén ubicados en un área identificada por la FEMA como perteneciente a un Área especial de riesgo de inundación (SFHA) estén cubiertos por un seguro contra inundaciones en el marco del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP). Para poder comprar un seguro contra inundaciones, la comunidad en la que la propiedad está ubicada debe participar en el NFIP. Si la comunidad no participa en el NFIP, no se puede utilizar la asistencia federal.

Socio: Varias entidades se encargarán de implementar las actividades del programa. El término Socio se utiliza en todo el documento para designar la relación entre NCORR y entidades como los subreceptores y los desarrolladores.

Solicitante: Cualquier entidad que presente una solicitud de ayuda al Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de la NCORR.

Subreceptor: Una entidad no federal que recibe la financiación del programa CDBG-DR de la NCORR para llevar a cabo actividades de recuperación; pero no incluye a una persona o entidad que sea beneficiaria del programa.

Subrogación: El proceso por el cual la asistencia duplicada pagada al Socio después de

recibir una adjudicación se remite al Programa para rectificar una duplicación de beneficios.

Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR): Financiación del HUD asignada a las entidades de recuperación de desastres elegibles a través de las asignaciones del Congreso.

Unidades asistidas por el programa: una reserva de no menos del 51% de todas las unidades de alquiler dentro del proyecto total que se identificarán como "unidades asistidas por el programa/CDBG-DR" que estarán sujetas a todas las normativas, requisitos, período de asequibilidad y restricciones del límite de alquiler elevado de HUD HOME.

Vivienda de ingresos bajos y moderados (LMH): Un objetivo nacional subordinado del HUD bajo el objetivo LMI (ingresos bajos/modernos).

Zona especial de peligro de inundación (SFHA): Un área identificada por la FEMA como un área con riesgo especial de inundación o flujo de lodo y/o un riesgo de erosión relacionado como se muestra en el mapa de límites de riesgo de inundación o el mapa de tasas de seguros de inundación.

Zona más afectada y desfavorecida (MID): Zona que cumple la definición de zona más afectada y desfavorecida establecida por el HUD en el aviso del Registro Federal. A efectos de la asignación de las necesidades insatisfechas, el HUD ha definido la zona más afectada y desfavorecida (MID) como un área (condado) que cumple los siguientes criterios:

- Designación de Asistencia Individual/Programa para personas y familias (IHP). El HUD ha limitado las asignaciones a aquellos desastres en los que la FEMA había determinado que los daños eran suficientes para declarar el desastre como apto para recibir financiación del IHP.
- Daño concentrado. El HUD ha limitado su estimación de la necesidad grave de vivienda insatisfecha a los condados con altos niveles de daños, denominados colectivamente "áreas más afectadas".

Apéndice 1. Desarrollo de viviendas para propietarios:

El Programa proporciona financiación para el desarrollo con el fin de apoyar la producción de viviendas asequibles para la venta destinadas a compradores con ingresos bajos y moderados (LMI), al cubrir las brechas de financiación aplicables. Los fondos del programa pueden utilizarse para abordar dos de los tipos de brechas de financiación habituales en la producción de unidades de vivienda asequibles para propietarios:

- Brecha de financiación: Se aplica cuando los desarrolladores de proyectos de viviendas asequibles necesitan financiación provisional o de construcción de fuentes privadas para financiar el desarrollo de la vivienda hasta su venta al comprador final. Este tipo de asistencia es puramente un préstamo de construcción provisional reembolsable al condado de Haywood.
- Brecha de asequibilidad: Se aplica cuando los compradores objetivo no pueden costear la compra de la casa directamente, pero necesitan ayuda con los costos de cierre, los gastos pagados por adelantado y la reducción de su primera hipoteca a un nivel asequible. Estos fondos "se traspasan" a través del solicitante como asistencia directa al comprador que cumple los requisitos de ingresos en forma de segunda hipoteca que cubre la brecha de asequibilidad (es decir, la combinación de ayudas utilizadas para el pago inicial, los costos de cierre y/o para reducir la primera hipoteca a un nivel asequible).

Un proyecto de desarrollo de la vivienda en propiedad puede aprovechar tanto las brechas de asequibilidad como de financiación. La financiación máxima por cada unidad de vivienda unifamiliar será de $300,000, lo que incluye tanto las cantidades de la financiación como las de la brecha de asequibilidad. La cantidad disponible para cada transacción se basará en la necesidad y en la revisión de las finanzas, en lugar de que cada vivienda reciba el mismo nivel de asistencia.

Apéndice 1.1 Enfoques de desarrollo de la vivienda en propiedad

La NCORR recomienda encarecidamente que todas las propuestas de viviendas para propietarios utilicen un enfoque de preventa para el desarrollo de unidades de vivienda para propietarios. Un enfoque de preventa identifica compradores específicos para una unidad determinada antes de comenzar la construcción. Esto puede implicar que el comprador haya firmado formalmente un acuerdo de compra (sujeto a las aprobaciones pertinentes por parte del Subreceptor) de la unidad o puede implicar otros acuerdos de reserva menos vinculantes. Por ejemplo, una división de Hábitat para la Humanidad identificada como desarrolladora puede haber seleccionado ya al comprador de una unidad determinada, haber precalificado a ese comprador y haber empezado a reconocer las contribuciones de mano de obra propia procedentes del tiempo de voluntariado del comprador en otras construcciones de Hábitat para la Humanidad, incluso sin que el comprador haya firmado un acuerdo de compra vinculante.

Aunque no es el método preferido, si un proyecto de viviendas para propietarios propuesto prefiere utilizar un Enfoque de Construcción Especulativa, la NCORR y el Subreceptor pueden reservarse el derecho de conceder fondos de forma incremental, limitando el número de viviendas "especulativas" en construcción sin compradores de vivienda identificados. El subreceptor debe ser cauteloso a la hora de construir viviendas sin una

sólida cartera de compradores potenciales.

Cuando las unidades no estén prevendidas o la NCORR y/o el Subreceptor no estén satisfechos con la profundidad de la cartera de compradores, el Subreceptor o sus socios desarrolladores deberán preparar y presentar un análisis del mercado para el proyecto propuesto. El Subreceptor o sus socios desarrolladores que busquen financiación para producir viviendas en vecindarios múltiples deberán presentar un análisis por cada vecindario en el que se propongan desarrollar. El Subreceptor o sus socios desarrolladores podrán contratar a un agente inmobiliario o a otra parte cualificada para que les ayude a reunir la información.

El análisis debe:

1. Identificar el área de mercado del vecindario en el que se propone la vivienda.
2. Detallar y resumir las ventas residenciales del año pasado. Las ventas deben informarse por separado por viviendas ocupadas por sus propietarios o de alquiler, viviendas nuevas o existentes y rangos de precios. Para permitir una comparación precisa, deberán facilitarse los siguientes datos:
    - número de dormitorios/baños, metros cuadrados, otros servicios, etc.;
    - precio de lista original frente al precio de venta final;
    - deberían enumerarse los “días en el mercado” de cada venta de vivienda y recopilarse una media;
    - o concesiones de venta ofrecidas o proporcionadas; y
    - las ventas al contado frente a las financiadas con una hipoteca;
3. Detallar y resumir las propiedades en venta actuales.
4. Identificar y resumir la cartera de viviendas en fase de desarrollo, incluida la disponibilidad de parcelas de “construcción a medida” con infraestructuras ya instaladas.
5. Basándose en la información anterior, la evaluación debe calcular los “meses de suministro”.

Apéndice 1.2 Precios de las viviendas, gastos e ingresos netos

Los precios de las viviendas, los gastos y los ingresos netos se explican a continuación.

1.2.1 Valor de mercado de la vivienda luego de la construcción/rehabilitación

El Subreceptor o sus socios desarrolladores obtendrán una tasación tras la construcción/rehabilitación. Este valor de tasación será el precio de venta de la vivienda. En circunstancias limitadas, con la aprobación previa de la NCORR se podrá utilizar una Opinión del precio del corredor (BPO) o un estudio de mercado para fijar el precio de la vivienda. Las viviendas producidas deben venderse a un comprador elegible mediante una venta de pleno dominio en un plazo de nueve meses a partir de la finalización de la construcción.

1.2.2 Contabilización de los gastos

El Subreceptor contabilizará los gastos totales del programa CDBG-DR por vivienda mediante la asignación de un código contable para los gastos financiados o reembolsados por CDBG-DR para cada propiedad y otro código contable, si procede, para los gastos no financiados por CDBG-DR (si los hubiera). En el momento de la venta de una vivienda asistida por el programa CDBG-DR, el desarrollador proporcionará al Subreceptor y a la NCORR una lista completa de los gastos, si los hubiera. La contabilidad separada de los fondos del programa CDBG-DR y de otros fondos utilizados es necesaria para establecer el precio de venta máximo permitido y proporcionará los datos financieros necesarios sobre los gastos financiados por el programa CDBG-DR en caso de auditoría de las actividades del programa por parte del HUD.

1.2.3 Reembolso de los ingresos netos de la venta

Tras la venta de una vivienda financiada por el programa CDBG-DR, el desarrollador transmitirá los ingresos netos de la venta al Subreceptor. Los ingresos netos de la venta se definen del siguiente modo:

1. El precio de venta de la vivienda;

2. (Menos) el importe de cualquier Ayuda Financiera al Propietario proporcionada al comprador, tal y como se define en el presente documento y se describe en el informe de operación de cierre;

3. (Menos) los costos de venta del Desarrollador documentados por el informe de operación de cierre, incluidos, entre otros, los honorarios del agente inmobiliario y los costos de cierre pagados por el vendedor;

4. (Menos) el valor justo de mercado actual de cualquier bien inmueble aportado por el Desarrollador (por ejemplo, un terreno o una vivienda), de acuerdo con la Sección V siguiente. (No se puede reembolsar al Desarrollador los costos de adquisición financiados por el programa CDBG-DR).

5. (Más) Cualquier reembolso al Desarrollador de costos previamente pagados o reembolsados con fondos del programa CDBG-DR, como impuestos y gravámenes prorrateados.

Según las directrices del HUD, los ingresos netos de la venta recibidos por el Desarrollador no constituyen ingresos del programa. La NCORR permitirá al Subreceptor retener el producto neto de la venta en una cuenta de activos restringida, que deberá utilizarse en su totalidad para financiar los gastos permitidos del programa CDBG-DR antes de retirar fondos adicionales del CDBG-DR

1.2.4 Reutilización de los ingresos netos de la venta

El importe de cada reembolso al subreceptor de los ingresos netos de la venta se añadirá a la asignación de fondos del programa CDBG-DR del desarrollador y estará a disposición de este para realizar actividades de CDBG-DR adicionales, según apruebe por escrito el subreceptor durante el periodo de ejecución en el Acuerdo de CDBG-DR. Una vez concluido ese periodo, cualquier asignación restante al desarrollador expirará. Dichos importes de asignación adicionales están sujetos a recaptación y reasignación por parte del subreceptor si el desarrollador no cumple con el calendario de entregas acordado.

Apéndice 1.3 Comercialización y venta de viviendas del programa CDBG-DR

Esta sección describe las condiciones necesarias para la comercialización y venta de viviendas del programa CDBG-DR en el marco de este Programa.

1.3.1 Responsabilidad de la comercialización y venta

El Desarrollador es plenamente responsable de la comercialización de las viviendas del programa CDBG-DR y de su venta a compradores calificados. Si una vivienda del programa CDBG-DR no se vende a tiempo y, por lo tanto, da lugar a sobrecostos que no pueden pagarse con los fondos de contingencia, el Subreceptor o sus socios desarrolladores serán responsables de pagar los costos adicionales a menos que, a discreción exclusiva de la NCORR, se revise el Presupuesto del Proyecto para proporcionar financiación adicional de CDBG-DR.

1.3.2 Plan y presupuesto de comercialización

Antes de comercializar la primera vivienda terminada, el Subreceptor deberá obtener la aprobación por escrito de la NCORR para un plan y un presupuesto de comercialización del programa. El plan de comercialización incluirá los siguientes elementos*:*

1. métodos de divulgación afirmativa no discriminatoria, tal y como se define en 24 CFR 576.407(b), a los residentes del público objetivo;
2. otros medios de publicidad de viviendas en venta, incluidos medios como el Servicio de Listado Múltiple, anuncios, folletos, etc.;
3. los materiales impresos y los anuncios deben incluir el lenguaje de igualdad de oportunidades;
4. lenguaje aprobado para su uso en folletos, publicidad y listados sobre los requisitos de ingresos de los compradores y la financiación del programa CDBG-DR que se ofrece a los compradores;
5. el método y el calendario de precalificación de los posibles compradores, en términos de elegibilidad de ingresos del programa CDBG-DR y elegibilidad para la financiación hipotecaria;
6. política de gestión de una lista de espera de compradores potenciales;

7. muestras de declaraciones de divulgación que deben entregarse y explicarse a los compradores antes de firmar los acuerdos de compra y en el momento del cierre; y
8. disposiciones para establecer y ajustar los precios de venta.

Puede encontrar más información sobre los planes de marketing del HUD en:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/advertising_and_marketing

1.3.3 Establecimiento de la lista de espera de compradores de vivienda elegibles

El subreceptor debe exigir que el desarrollador establezca una lista de espera de compradores precalificados más allá de los compradores vinculados específicamente a la(s) unidad(es) del proyecto igual o superior a la mitad del número de unidades en construcción (redondeado a un número entero). Por ejemplo, si un Solicitante propone construir seis (6) unidades, entonces, además de los seis (6) compradores identificados originalmente, la lista de espera debe tener al menos tres (3) compradores precalificados adicionales.

1.3.4 Requisitos de elegibilidad del comprador

La NCORR quiere asegurarse de que los compradores participantes sean propietarios que tendrán éxito. El programa debe dirigirse a los hogares que estén preparados para ser propietarios de una vivienda y proporcionar la ayuda suficiente para que la vivienda sea asequible (es decir, el programa debe ayudar a los compradores de vivienda preparados para una hipoteca y que reúnan los requisitos de ingresos). Para garantizar que el programa se dirige a hogares preparados para ser propietarios de una vivienda, se exige a los compradores participantes que asistan y completen una clase de asesoramiento previo a la compra de la vivienda impartida por una agencia de asesoramiento aprobada por el HUD. Al mismo tiempo, los compradores solo deben recibir la asistencia que “necesiten” para que el programa pueda atender al mayor número posible de hogares. La NCORR pretende garantizar que los compradores asistidos sean consumidores informados y eviten el uso de productos de préstamo arriesgados.

Se deben cumplir los siguientes criterios específicos de elegibilidad:

1. Los solicitantes deben cumplir el Objetivo Nacional del programa CDBG del HUD: Ingresos bajos y moderados (LMI) (80% del AMI).
2. Los solicitantes deben asistir y completar un curso de educación para compradores de vivienda certificado por el HUD. El Certificado de Finalización de Educación para Compradores de Vivienda debe haber sido expedido en los últimos doce (12) meses.
3. Los solicitantes deben comprometerse a ocupar la vivienda recién construida como residencia principal.

4. Los solicitantes deben obtener un préstamo hipotecario a tasa fija durante, como mínimo, la duración del Periodo de asequibilidad antes de que se les conceda la asistencia del Programa.
5. Los solicitantes deben cumplir la normativa sobre duplicación de beneficios (DOB)

Los subreceptores deben asegurarse de que los compradores de vivienda/solicitantes elegibles del Programa cumplan los siguientes requisitos una vez concedida la asistencia:

1. Los compradores de vivienda/solicitantes deben mantener su residencia principal en la propiedad asistida durante todo el Periodo de asequibilidad. La refinanciación en efectivo, los préstamos sobre el capital de la vivienda o cualquier préstamo que utilice la propiedad objeto de la ayuda como garantía deben aprobarse durante el Periodo de asequibilidad. El incumplimiento de este requisito activará las condiciones de reembolso del préstamo.
2. Los compradores de vivienda/solicitantes deben aceptar el Periodo de asequibilidad y los requisitos de gravamen del préstamo condonable.
    - El gravamen sobre la propiedad se eliminará una vez cumplidos los términos y condiciones de todos los documentos relacionados con el programa y finalizado el Periodo de asequibilidad.
    - La condonación del préstamo se producirá anualmente durante el Periodo de asequibilidad, condonándose el 100% del préstamo y satisfaciéndose el gravamen a la finalización del Periodo de asequibilidad.
    - En caso de que los compradores de vivienda vendan o transmitan de otro modo su participación en la propiedad durante el Periodo de asequibilidad, el importe prorrateado restante de la ayuda vencerá inmediatamente y será pagadero y el Subreceptor, en representación de la NCORR, hará cumplir las disposiciones de recaptura mediante un gravamen.
3. Los compradores de vivienda/solicitantes deben mantener un seguro de hogar para la propiedad durante la duración del Periodo de asequibilidad.

1.3.5 Fallecimiento del/los participante(s) compradores de vivienda

Si el Comprador de la vivienda fallece durante el Periodo de asequibilidad, un heredero podrá asumir el gravamen restante y el Periodo de asequibilidad. El heredero debe cumplir todos los requisitos de elegibilidad y se le tramitará la ayuda del mismo modo que al resto de compradores de vivienda/solicitantes. Tras la adjudicación de la ayuda, el heredero completará toda la documentación obligatoria y deberá cumplir con todos los requisitos del Programa, incluido el de mantener la residencia principal en la vivienda del Programa durante todo el Periodo de asequibilidad.

Si no se identifica a ningún heredero en los 6 meses siguientes al fallecimiento del comprador de la vivienda, el Subreceptor tendrá derecho preferente para absorber

la propiedad y utilizarla para usos elegibles según los términos de los fondos del programa CDBG-DR.

1.3.6 Ingresos de los hogares compradores de vivienda

Para reunir los requisitos para comprar una vivienda asistida y recibir ayuda para la compra de vivienda, los solicitantes individuales deben tener unos ingresos familiares brutos de al menos el 40% y no superiores al 80% del AMI. El HUD publica anualmente los límites de ingresos, ajustados al tamaño de la unidad familiar, para el programa CDBG. La elegibilidad de ingresos del comprador de vivienda se determina utilizando el método "IRS 1040" de determinación de ingresos.

1.3.7 Educación para el comprador de vivienda

Todos los miembros adultos del hogar que posean el título de propiedad y/o sean parte de la hipoteca prioritaria deben completar la educación para compradores de vivienda previa a la compra impartida por un asesor certificado por el HUD y empleado por una agencia de asesoramiento sobre vivienda certificada por el HUD dentro de los doce (12) meses anteriores a recibir la Ayuda para la compra de vivienda.

Apéndice 1.4 Disposiciones de Recaptura

Están sujetos a recaptura los fondos de CDBG-DR que se invierten en una unidad asistida por el programa, como subvención directa al comprador de la vivienda. La subvención podría incluir una ayuda para el pago inicial y el monto de cada subvención sería diferente para cada comprador de vivienda. La duración mínima de la asequibilidad se basa en el total de la ayuda directa de los fondos de CDBG-DR proporcionada:

Subvención Total de CDBG-DR por Unidad	Periodo Mínimo de Asequibilidad
Menos de $15,000	5 años
$15,000 a $40,000	10 años
Más de $40,000	15 años

El periodo de asequibilidad comenzará a partir de la fecha en que NCORR identifique la actividad como "finalizada" y se la comunique al Condado.

Las Disposiciones de Recaptura son las siguientes:

- El Periodo de Asequibilidad se basará en la subvención directa total de CDBG-DR al comprador de la vivienda y no tendrá en cuenta una subvención de desarrollo proporcionada sobre la unidad.
- El comprador debe adquirir la propiedad asistida por CDBG-DR para utilizarla como residencia principal. En otras palabras, el comprador debe tener la intención de vivir en la propiedad asistida por CDBG-DR durante todo el periodo de asequibilidad y no estar comprando la propiedad asistida por CDBG-DR para cualquier otro propósito, como inversión o propiedad de alquiler.

- Mecanismos de Ejecución: Las disposiciones de recaptura se detallarán dentro de cada acuerdo escrito del programa entre el comprador de la vivienda y el Condado de Haywood y se ejecutarán a través de la hipoteca y el pagaré archivados en la Oficina del Registrador del Condado de Haywood. En la medida en que lo permita la ley, se ejecutará un acuerdo con el comprador de la vivienda, así como una hipoteca y un pagaré para cualquier vivienda en propiedad financiada por CDBG-DR. Cada documento incluirá las disposiciones prescritas sobre los ingresos netos de las ventas para la recaptura de los fondos de CDBG-DR. La hipoteca y el pagaré se registrarán en el título de propiedad.
- Los requisitos indicados se activarán en el momento de la venta o transferencia de la propiedad asistida por CDBG-DR. Como se indica a continuación:
- En caso de una venta, traspaso u otra transferencia de la propiedad, excluyendo una o más de las siguientes (cada una, una "Transferencia Permitida"): cualquier venta, traspaso o transferencia (A) a un cónyuge tras una disolución del matrimonio, (B) al cónyuge superviviente tras el fallecimiento de un Propietario coarrendatario, (C) por testamento, o (D) tras una ejecución hipotecaria o escritura en lugar de ejecución hipotecaria, siempre que, no obstante, no haya Ingresos Netos de la ejecución hipotecaria o escritura en lugar de ejecución hipotecaria o que el Condado de Haywood haya recibido la totalidad o una parte de los fondos de los Ingresos Netos de la ejecución hipotecaria o escritura en lugar de ejecución hipotecaria, entonces el Condado de Haywood recibirá una parte de los fondos de los Ingresos Netos.
- El condado de Haywood reducirá el monto de la inversión de CDBG-DR a recapturar de los Ingresos Netos de forma prorrateada por el tiempo que el Propietario haya poseído y ocupado la vivienda medido con respecto a los años restantes del Periodo de Asequibilidad requerido. Dado que la condonación se producirá anualmente en partes iguales, se utilizará el periodo de asequibilidad requerido para determinar el monto prorrateado que se reducirá cada año.
- El monto de los fondos de recaptura está sujeto a la disponibilidad de los Ingresos Netos disponibles de la reventa de la propiedad. El término "Ingresos Netos" significará los ingresos indicados en un informe de operación de cierre del monto neto a pagar al vendedor. En caso de que no exista tal informe, se entenderá por "Ingresos Netos" el monto igual al precio de venta (X) menos cualquier deuda privada superior (Y) y menos los costos razonables de cierre (Z), que se definen incluyendo únicamente los siguientes: tasas de búsqueda de título, tasas de transferencia estatales, del condado y locales, tasas de registro, tasas de mensajería y tasas de agente de cierre.
- Además, el Comprador de Vivienda asistido se comprometerá, dentro del Periodo de Asequibilidad, a no desalojar y alquilar posteriormente la propiedad. Si el Comprador de Vivienda desalojara y luego alquilara la propiedad dentro del Periodo de Asequibilidad, el Comprador de Vivienda se compromete, previa petición por escrito del Condado enviada a la última dirección conocida del Comprador de Vivienda, a volver a ocupar la propiedad en un plazo razonable determinado por el Condado y a permanecer en la propiedad hasta la expiración del Periodo de Asequibilidad. Si no se produce la reocupación, el Comprador de Vivienda se compromete a devolver al Condado el monto total de la ayuda del subsidio CDBG-DR. El reembolso vencerá y será pagadero a requerimiento del Condado.

Apéndice 2. Desarrollo de viviendas de alquiler

El Programa pretende proporcionar financiación, incluida la financiación de brechas o primaria, para viviendas multifamiliares de alquiler asequibles.

Las unidades asistidas por el programa solo pueden alquilarse a hogares con unos ingresos anuales inferiores al 80% de los ingresos medios del área. El Proyecto propuesto debe cumplir los siguientes requisitos de alquiler asequible y límites de ingresos de los inquilinos durante todo el periodo de asequibilidad. Como mínimo, los alquileres asequibles máximos (que incluyen todos los costos de servicios públicos) restringidos para los hogares con ingresos anuales menores al 80% de los ingresos medios del área no superarán los alquileres altos de HOME designados para la zona del proyecto. La venta de un proyecto durante el periodo de asequibilidad es aceptable; sin embargo, los periodos de asequibilidad deben seguir cumpliéndose e incluirse como restricción en la escritura.

Apéndice 2.1 Asignación de servicios públicos

Tal y como exige la normativa del HUD para los proyectos de viviendas de alquiler asequibles, el alquiler neto del inquilino se calculará después de aplicar una asignación de servicios públicos del HUD. NCORR utilizará la norma más reciente sobre la asignación de servicios públicos proporcionada por el HUD (basada en la ubicación) mediante el Modelo de programa de servicios públicos del HUD (HUSM). Esta calculadora web del HUD puede encontrarse en:

https://tools.huduser.gov/husm/uam.html

Apéndice 2.2 Adquisición

El Subreceptor debe obtener la aprobación de la NCORR antes de la nueva adquisición de propiedades o de aceptar contribuciones de propiedades para el Programa, enviando electrónicamente a la NCORR un paquete de información sobre bienes que incluya lo siguiente:

- un informe escrito de las obras de rehabilitación y una estimación de costos, o planos de nueva construcción, especificaciones de materiales y estimación de costos;
- una descripción del desarrollo y el presupuesto del proyecto;
- una tasación preliminar que indique el valor de la propiedad tal como está; y
- una copia del Aviso de Adquisición Voluntaria que se transmitirá al vendedor.

Las estimaciones de los costos de nueva construcción pueden basarse en los planos de uno de los productos estándar de vivienda nueva del desarrollador, que pueden sustituirse posteriormente por otros planos con la aprobación por escrito de la NCORR. Los presupuestos de rehabilitación incluirán una partida para contingencias del 15%, y los de nueva construcción una partida para contingencias del 10% basada en los costos duros (excluyendo cualquier adquisición), los requisitos generales y los beneficios y gastos

generales.

Apéndice 2.3 Rehabilitación, nueva construcción y reconstrucción

A continuación encontrará una lista de los requisitos principales para todas las propuestas multifamiliares:

1. Una presentación de la composición de unidades (*unit-mix*) de todas las viviendas de alquiler propuestas que se vayan a desarrollar.
2. La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 exige que el 5% de las unidades de vivienda, o al menos una unidad, lo que sea mayor, sean accesibles para personas con discapacidades motrices. Un 2% adicional de las unidades de vivienda, o al menos una unidad, lo que sea mayor, deberá ser accesible para personas con discapacidades visuales o auditivas.
3. Todos los proyectos que propongan la rehabilitación, nueva construcción o reconstrucción de ocho (8) o más unidades de vivienda están sujetos a la normativa Davis Bacon.
4. Todos los proyectos de desarrollo multifamiliar propuestos deben preparar y presentar un Plan de Selección de Inquilinos adoptado que incluya:
    - Plan de marketing; y
    - Determinaciones de los ingresos familiares de los inquilinos/certificaciones de ingresos/recertificaciones anuales.
5. Se permite la inclusión de Reservas de Explotación y/o Alquiler dentro del presupuesto de desarrollo del proyecto propuesto.
6. Deben incluirse disposiciones que aborden quién será responsable del mantenimiento y la apariencia y de mantener el cumplimiento del alquiler durante el periodo de asequibilidad.