

Para: Solicitantes del programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles – Ronda 2

De: NCORR

Asunto: Plantilla de acuerdo de desarrollador - DESCARGO DE RESPONSABILIDAD GENERAL

Esta plantilla de acuerdo de desarrollador es solo una muestra.

Identifica la cantidad mínima de contenido para la coherencia con los requisitos del Programa CDBG en 24 CFR 570 y 2 CFR 200.

Los solicitantes deben asegurarse de que el acuerdo con el desarrollador satisfaga los requisitos de adjudicación aplicables del programa CDBG-DR, así como las leyes estatales y locales. Los solicitantes deben adaptar el acuerdo de desarrollador al proyecto que llevará a cabo el solicitante, y eliminar los requisitos que no se aplican al uso de los fondos y agregar información adicional sobre otros requisitos para el uso de los fondos. Se requiere un acuerdo firmado, de alguna forma, entre la Unidad de Gobierno Local General y el desarrollador para la presentación de la solicitud, ya sea utilizando la plantilla proporcionada o cualquier otra forma.

Como mínimo, el acuerdo debe incluir la siguiente información (de acuerdo con 24 CFR 570.503(b)):

Registros e informes. Información específica sobre los registros que su subreceptor/desarrollador debe mantener, incluidos los periodos de retención y los informes y los plazos de presentación de informes requeridos (24 CFR 570.506).

Ingresos del programa. Una explicación de cómo tratará cualquier ingreso generado por la actividad financiada. Si su subreceptor/desarrollador va a retener cualquier ingreso del programa, el acuerdo debe (24 CFR 570.504(c)):

- Especificar las actividades que puede realizar con estos fondos;
- Indicar que todas las disposiciones del acuerdo se aplican a las actividades financiadas con los ingresos del programa;
- Aclarar en qué momento les entregará fondos adicionales del programa CDBG; y
- Exigir la devolución de cualquier ingreso restante del programa cuando el acuerdo expire.

Suspensión y terminación. Cómo y cuándo pondrá fin al acuerdo o iniciará otros recursos por incumplimiento si su subreceptor/desarrollador de manera sustancial:

- No cumple con cualquiera de las normas, reglamentos o disposiciones del acuerdo;
- No cumple con sus obligaciones en tiempo y forma;
- No utiliza eficaz o adecuadamente los fondos o los ingresos del programa; o no presenta informes precisos o completos (24 CFR 570.501(b); 2 CFR 200.326 (Apéndice II, párrafo B)).

Reversión de activos. Cómo y cuándo su subreceptor/desarrollador debe transferirle los fondos restantes y las cuentas por cobrar del programa CDBG cuando finalice el acuerdo y cómo utilizar o disponer de los bienes inmuebles adquiridos o mejorados con fondos del programa CDBG que superen los \$25,000. (24 CFR 570.503(b)(7)).

Prohibición de actividades religiosas. Referencia a la normativa que prohíbe el uso de fondos para actividades intrínsecamente religiosas (24 CFR 570.200(j)).

Requisitos administrativos uniformes. Requisitos y normas federales de gestión administrativa y financiera. Estas disposiciones variarán en función de la naturaleza de su subreceptor/desarrollador (24 CFR 200) y de las circulares OMB y Órdenes ejecutivas pertinentes).

Otros requisitos reglamentarios. Su acuerdo también debe exigir el cumplimiento de otras normas federales específicas de la actividad (24 CFR 570 Subparte K). Esto incluye, entre otros, los reglamentos que rigen:

- Normas medioambientales;
- Normas laborales;
- Conflictos de intereses;
- Desplazamiento, reubicación, adquisición y sustitución de viviendas;
- Uso de contratistas o subreceptores/desarrolladores inhabilitados, suspendidos o inelegibles; y/o
- La Ley de barreras arquitectónicas y la Ley de estadounidenses con discapacidades

**ACUERDO DE DESARROLLADOR ENTRE
LA [CIUDAD/CONDADO] DE _____, CAROLINA DEL NORTE
Y**

EL PRESENTE ACUERDO se celebra y entra en vigor este [_____] día de [_____], de 202[____], por y entre la [Ciudad/Condado de _____] _____, [una organización municipal/entidad corporativa y política] en el Estado de Carolina del Norte (la “[Ciudad/Condado]”) cuya dirección es: _____ y _____ (el “Desarrollador”), cuya dirección es: _____

Considerandos

CONSIDERANDO que la [Ciudad/Condado] ha recibido de una sub-subsención de la Subsención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR), del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), de la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR); y

CONSIDERANDO que el desarrollador ha solicitado financiación a la [Ciudad/Condado] por una cantidad de \$ _____ para cubrir una brecha de financiación en su proyecto preaprobado de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA) del 4% de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) para el desarrollo de _____ unidades de viviendas de alquiler asequibles en la [Ciudad/Condado]; y

CONSIDERANDO que este proyecto de viviendas de alquiler asequibles consiste en la nueva construcción/adquisición y/o rehabilitación de _____ unidades de alquiler asequibles ubicadas en _____ (el “Proyecto”) y puestas a disposición de los hogares que se califican como de ingresos bajos-moderados.

POR LO TANTO, en consideración de las promesas y obligaciones mutuas, y sujeto a los términos y condiciones de este Acuerdo, las partes entienden y acuerdan lo siguiente:

ARTÍCULO 1

Uso de los fondos del programa CDBG-DR

1. La adjudicación total proporcionada por [Ciudad/Condado], de conformidad con este Acuerdo es de \$ _____ (la “Adjudicación”). La recepción del Desarrollador de esta Adjudicación por parte de [Ciudad/Condado] está supeditada a la presentación de una solicitud satisfactoria al Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles con NCORR y a la posterior notificación de adjudicación a [Ciudad/Condado] para el proyecto. La Adjudicación depende además de que el desarrollador reciba todos los fondos necesarios para completar la construcción de las unidades de vivienda de alquiler asequible propuestas. Los fondos de la Adjudicación se utilizarán para financiar la construcción del Proyecto. La Adjudicación se utilizará de forma coherente con las disposiciones de 24 CFR 570.

ARTÍCULO 2

Disposiciones del Desarrollador

2. Se entiende que el Desarrollador mantendrá el cumplimiento del programa CDBG durante la vigencia de este acuerdo de acuerdo con 24 CFR Parte 570. El Desarrollador se compromete a

proporcionar la información que le solicite [Ciudad/Condado] para documentar su cumplimiento continuo, incluyendo, pero sin limitarse a, la certificación anual de ingresos de sus inquilinos.

ARTÍCULO 3 **Asequibilidad**

3. Las unidades del Proyecto financiadas total o parcialmente por la Adjudicación (las “Unidades de CDBG-DR”) cumplirán con los requisitos de asequibilidad que se encuentran en 24 CFR 570.208(a)(3) para los desarrollos de viviendas de alquiler, como se indica a continuación.
 - 3.1 El Desarrollador firmará una Declaración de convenios restrictivos (las “Restricciones de la escritura”). Específicamente:
 - a. Durante un periodo de veinte (20) años para cualquier unidad de nueva construcción, a partir de la fecha de finalización de la construcción y de la presentación de un informe de finalización del proyecto por parte de [Ciudad/Condado] (el “Periodo de asequibilidad”), los ingresos de todos los inquilinos de las Unidades de CDBG-DR no deberán superar el 80% del Ingreso medio del área (AMI) para la zona en la que se encuentran las unidades. El Desarrollador fijará los alquileres en una cantidad que no supere el 30 por ciento de los ingresos ajustados de un hogar cuyos ingresos sean iguales al 65 por ciento de los ingresos medios del área, de acuerdo con los Planes de Asignación Calificada (QAP) de la NCHFA de 2018 a 2021 y según lo determinado por el HUD con ajustes por el número de habitaciones de la unidad.
 - b. Este requisito de asequibilidad, como se indica en la Restricción de la escritura, permanecerá en vigor durante el plazo indicado, independientemente de la venta, traspaso u otra transferencia de la propiedad, e independientemente de la terminación, satisfacción, liberación u otra descarga de cualquier hipoteca o gravamen sobre la propiedad, y será vinculante para el Desarrollador, sus sucesores, cesionarios y apoderados, y todas las partes que tengan algún derecho, título o interés en el Proyecto, siempre y cuando, en caso de ejecución hipotecaria por un préstamo u otra transferencia en lugar de la ejecución hipotecaria, el Periodo de asequibilidad se terminará si dicha ejecución hipotecaria u otra transferencia reconoce cualquier derecho contractual o legal de organismos públicos, patrocinadores inversionistas sin fines de lucro u otros para tomar acciones que evitarían la terminación de la asequibilidad por bajos ingresos; y, además, las restricciones de asequibilidad se reanudarán de acuerdo con los términos de este Acuerdo si, durante el periodo de asequibilidad original, el propietario registrado antes de la ejecución hipotecaria u otra transferencia, o cualquier entidad que incluya a dicho propietario anterior o a aquellos con los que dicho propietario anterior tenga o haya tenido vínculos familiares o comerciales, obtenga un interés de propiedad en cualquiera de las Propiedades.
 - c. El Desarrollador, mediante su aceptación y registro de la Restricción de la escritura, por la duración del Periodo de asequibilidad, se compromete, y lo hace en nombre de sus sucesores y cesionarios, con [Ciudad/Condado], sus sucesores y cesionarios, a que el Desarrollador, sus sucesores y cesionarios, cumplan plenamente con los pactos restrictivos establecidos en este Acuerdo y si el

Desarrollador, sus sucesores y cesionarios, no cumplen con cualquiera de dichos pactos, cualquier fondo distribuido en virtud de este acuerdo puede ser recapturado debido a los requisitos reglamentarios impuestos a los fondos involucrados. La Ciudad/Condado no se limitará a la recaptura y también podrá obtener recursos legales adicionales a su discreción.

- 3.2 El Desarrollador recopilará y mantendrá información sobre los hogares que residen en el Proyecto en relación con el tamaño de los hogares, los niveles de ingresos, las características raciales y el tipo de hogar, con el fin de determinar el beneficio de ingresos bajos y moderados de forma acumulativa e individual. La documentación de los ingresos deberá estar en una forma consistente con los requisitos del programa CDBG-DR.

ARTÍCULO 4 **Requisitos del programa**

4. El proyecto deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 4.1 **Revisión ambiental.** No se adelantarán fondos de la Adjudicación, ni se podrá incurrir en gastos, hasta que se haya completado un expediente de revisión ambiental del sitio propuesto para el Proyecto y se haya recibido una Autorización para utilizar los fondos de la subvención (AUGF) del HUD, tal y como se exige en 24 CFR Parte 58. El expediente de revisión ambiental puede dar lugar a una decisión de seguir adelante, modificar o cancelar el Proyecto.

Sin perjuicio de cualquier disposición de este Acuerdo, las partes acuerdan y reconocen que este Acuerdo no constituye un compromiso de fondos ni una aprobación del sitio, y que dicho compromiso de fondos o aprobación solo puede producirse tras la finalización satisfactoria del expediente de revisión ambiental y la recepción por parte del Desarrollador de una liberación de fondos del HUD conforme a 24 CFR Parte 58.

Además, el Desarrollador no emprenderá ni comprometerá fondos para acciones físicas o que limiten la elección, incluyendo la adquisición de propiedades, la demolición, el traslado, la rehabilitación, la conversión, la reparación o la construcción antes de la autorización ambiental, y deberá indicar que la violación de esta disposición puede dar lugar a la denegación de cualquier fondo en virtud de este Acuerdo.

- 4.2 **No discriminación.** En la selección de los ocupantes de las unidades del Proyecto, el Desarrollador cumplirá con todos los requisitos de no discriminación de 24 CFR 570.601-602 y de 24 CFR Parte 8.
- 4.3 **Reubicación.** Si el Proyecto está ocupado en el momento de este compromiso, el Desarrollador cumplirá con los requisitos de reubicación de 24 CFR 570.201, 24 CFR 570.606 y 49 CFR Parte 24.
- 4.4 **Accesibilidad.** Además de cualquier requisito estatal y local, debido a la procedencia de la Adjudicación, el Desarrollador deberá cumplir con los requisitos de accesibilidad de la Ley de Vivienda Justa y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.
- 4.5 **Marketing afirmativo.** Si cualquier proyecto en virtud de este Acuerdo implica el alquiler de cinco o más Unidades de CDBG-DR, el Desarrollador cumplirá con los requisitos de [Ciudad/Condado] para comercializar afirmativamente cualquier Unidad de

CDBG-DR disponible para el alquiler de manera que atraiga a los inquilinos sin tener en cuenta la raza, el color, el origen nacional, el sexo, la religión, la situación familiar o la discapacidad. El Desarrollador se compromete, en la promoción a inquilinos, a hacer lo siguiente:

- a. Utilizar el logotipo de Igualdad de Oportunidades de Vivienda en toda la publicidad;
- b. Exponer un cartel de Vivienda Justa en la oficina de arrendamiento;
- c. Cuando proceda, hacer publicidad, utilizar los medios de comunicación, incluidos los minoritarios, que puedan llegar a las personas con menos probabilidades de solicitar acceder a la vivienda;
- d. Mantener los registros de las actividades de marketing afirmativo del Desarrollador durante cinco (5) años y facilitar el acceso a los mismos al personal de la [Ciudad/Condado];
- e. No abstenerse de alquilar a ningún inquilino que sea titular de un Certificado de Vivienda Existente de la Sección 8, salvo por una causa justificada, como el incumplimiento previo del pago del alquiler y/o del mantenimiento de la unidad de alquiler, o la violación por parte del inquilino de otros términos y condiciones materiales del arrendamiento;
- f. Cumplir con la normativa sobre viviendas existentes de la Sección 8 al alquilar a cualquier inquilino que tenga un Certificado de vivienda existente de la Sección 8; y
- g. Ejercer el marketing afirmativo de las unidades cuando se desocupen.

La documentación relativa al marketing afirmativo se completará antes de la ocupación de la unidad y se conservará en el expediente del proyecto del Desarrollador.

4.6 Gastos de los fondos. El Desarrollador se asegurará de que cualquier gasto de la Adjudicación se ajuste a los requisitos del Manual del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de NCORR y a cualquier orientación de facturación posterior, así como a todos los requisitos establecidos por la [Ciudad/Condado], y reconoce que los fondos de la Adjudicación solo se proporcionarán como reembolso de los costos elegibles en los que se haya incurrido, incluidos los gastos reales o las facturas del trabajo realizado.

4.7 Seguimiento. Como subreceptor, la [Ciudad/Condado] será supervisada por NCORR al menos una vez al año para comprobar el cumplimiento continuo durante todo el Periodo de asequibilidad. Asimismo, el Desarrollador será supervisado por la [Ciudad/Condado] en cuanto al cumplimiento de los reglamentos de 24 CFR 570.900 durante el Periodo de asequibilidad. El Desarrollador proporcionará los informes y el acceso a los expedientes del proyecto que solicite la [Ciudad/Condado] durante el Periodo de asequibilidad y durante cinco (5) años después de la finalización y cierre de este Acuerdo.

ARTÍCULO 5
Otros requisitos federales y del programa

5. El Desarrollador se compromete a cumplir con los requisitos del Título 24 del Código de Reglamentos Federales, Parte 570 (los reglamentos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos relativos a las Subvenciones Global de Desarrollo Comunitario o CDBG), incluyendo la Subparte K de estos reglamentos, excepto que (1) el Desarrollador no asume las responsabilidades medioambientales del receptor descritas en 24 CFR 570.604 y (2) el Desarrollador no asume la responsabilidad del receptor de iniciar el proceso de revisión bajo las disposiciones de 24 CFR Parte 52. El Desarrollador también se compromete a cumplir con todas las demás leyes, reglamentos y políticas federales, estatales y locales aplicables que rigen los fondos proporcionados en virtud de este Acuerdo. El Desarrollador se compromete además a utilizar los fondos disponibles en virtud de este Acuerdo para complementar y no suplir los fondos disponibles de otro modo.

ARTÍCULO 6
Desembolso de fondos

6. El Desarrollador no podrá solicitar el desembolso de los fondos en virtud del presente Acuerdo hasta el momento en que los fondos sean necesarios para el reembolso de los costos elegibles. Será responsabilidad de la [Ciudad/Condado] verificar la finalización del trabajo con el Desarrollador; por lo tanto, la [Ciudad/Condado] se reserva el derecho de inspeccionar todo el trabajo antes del reembolso. El desembolso de los fondos se realizará según el proceso de solicitud de reembolso descrito por la [Ciudad/Condado].
- 6.1 El Desarrollador utilizará el proceso y/o formulario de solicitud de reembolso que haya sido aprobado por la [Ciudad/Condado].

ARTÍCULO 7
Registros e informes

7. El Desarrollador mantendrá registros suficientes para cumplir con los requisitos de 24 CFR 570.490. El Desarrollador se compromete además a respetar los requisitos y las políticas de la [Ciudad/Condado] y sus sucesores y la NCORR y sus sucesores en lo que respecta a las solicitudes de registros públicos; si los requisitos difieren, regirá el requisito o la política más restrictiva.
- 7.1 El Desarrollador mantendrá registros específicos para cada unidad individual, incluyendo la documentación de elegibilidad de los ingresos de los inquilinos, de manera que toda la documentación relativa a cada unidad se pueda consultar fácilmente.
- 7.2 El Desarrollador conservará todos los registros originales relativos a este Acuerdo durante un periodo de cinco (5) años a partir de la fecha de terminación de este Acuerdo o de la presentación del informe final de cierre, lo que sea posterior, con las siguientes excepciones:
- a. Si cualquier litigio, reclamación o auditoría se inicia antes de la expiración del periodo de cinco (5) años y se prolonga más allá del periodo de tres (3) años, los registros se mantendrán hasta que se hayan resuelto todos los litigios, reclamaciones o hallazgos de auditoría que afecten a los registros.

- b. Los registros para la disposición de bienes muebles no fungibles valorados en \$1,000 o más en el momento de la adquisición se conservarán durante cinco (5) años después de la disposición final.
- 7.3** Todos los registros, incluida la documentación de respaldo de todos los costos del programa, serán suficientes para determinar el cumplimiento de los requisitos y de las leyes y reglamentos federales aplicables y de todas las demás leyes y reglamentos aplicables.
- 7.4** El Desarrollador, sus empleados y agentes, incluidos todos los subcontratistas o consultores a los que se les vaya a pagar con los fondos del programa CDBG-DR proporcionados en virtud de este Acuerdo, permitirán el acceso a sus registros en momentos razonables a la [Ciudad/Condado], sus empleados y agentes, y al HUD. “Razonable” se interpretará según las circunstancias, pero, por lo general, significará durante el horario comercial normal de 8:00 a. m. a 5:00 p. m., hora local, de lunes a viernes. El término “agentes” incluirá, pero no se limitará, a los auditores o consultores contratados por el Desarrollador o la [Ciudad/Condado].
- 7.5** El Desarrollador presentará a la [Ciudad/Condado] un Informe mensual de progreso que deberá presentarse el [décimo (10)] día de cada mes durante la vigencia de este Acuerdo.
- 7.6** La falta de presentación de los Informes mensuales de progreso por parte del Desarrollador dará lugar a que se retengan los pagos futuros al Desarrollador hasta que se presenten dichos informes.
- 7.7** El Desarrollador proporcionará a la [Ciudad/Condado] la información adicional del programa que se le solicite.

ARTÍCULO 8

Duración del Acuerdo

- 8.** El presente Acuerdo comenzará en el momento de su firma por ambas partes y terminará después de veinte (20) años para las unidades financiadas por el programa CDBG-DR, tras la fecha de inspección y aceptación final por parte de la [Ciudad/Condado] y la finalización y certificación de las unidades de CDBG-DR. Si no se aprueba la adjudicación de fondos de NCORR o no se finaliza la financiación de la construcción por parte del Desarrollador, el presente Acuerdo podrá ser rescindido por la [Ciudad/Condado] en el momento en que se le notifique. En el Artículo 10.7, a continuación, se establecen disposiciones adicionales de terminación.

ARTÍCULO 9

Plazo de ejecución

- 9.** El Desarrollador se compromete a construir el Proyecto y a cumplir con un calendario acordado por ambas partes pero que no podrá superar los setenta y dos (72) meses, incluyendo los procedimientos de cierre.

ARTÍCULO 10

Disposiciones generales

- 10.** Se aplican las siguientes disposiciones generales.

10.1 Contratista independiente

Ninguna disposición de este Acuerdo pretende, o deberá ser interpretado de alguna manera, como la creación o el establecimiento de una relación de empleador/empleo entre las partes. El Desarrollador seguirá siendo en todo momento un “contratista independiente” con respecto a los servicios a realizar en virtud de este Acuerdo. La [Ciudad/Condado] estará exenta del pago de todas las indemnizaciones por desempleo, FICA, jubilación, seguro de vida y/o médico y seguro de accidentes de trabajo, ya que el Desarrollador es un contratista independiente.

10.2 Exención de responsabilidad

El Desarrollador mantendrá indemne, defenderá e indemnizará a la [Ciudad/Condado] de todas y cada una de las reclamaciones, acciones, pleitos, cargos y juicios que surjan de la ejecución o no ejecución por parte del Desarrollador de los servicios o del objeto del presente Acuerdo.

10.3 Seguro de accidentes de trabajo

El Desarrollador proporcionará una cobertura de seguro de accidentes de trabajo para todos sus empleados que participen en la ejecución de este Acuerdo.

10.4 Seguros y fianzas

El Desarrollador deberá contar con una cobertura de seguro suficiente para proteger los activos del contrato contra pérdidas por robo, fraude y/o daños físicos indebidos, y como mínimo deberá adquirir una fianza de fidelidad general que cubra a todos los empleados por una cantidad igual a los anticipos en efectivo de la [Ciudad/Condado].

El Desarrollador deberá cumplir con los requisitos de fianza y seguro de 24 CFR 84.31 y 84.48, Fianzas y Seguros.

10.5 Reconocimiento de [Ciudad/Condado] y de NCORR

El Desarrollador asegurará el reconocimiento del papel de la [Ciudad/Condado] en la prestación de servicios a través de este Acuerdo. Todas las actividades, instalaciones y artículos utilizados en virtud del presente Acuerdo deberán llevar un rótulo destacado que indique la fuente de financiación. Además, el Desarrollador incluirá una referencia al apoyo prestado en el presente documento en todas las publicaciones realizadas con los fondos facilitados en el marco de este Acuerdo.

10.6 Enmiendas

La [Ciudad/Condado] o el Desarrollador podrán modificar este Acuerdo en cualquier momento, siempre y cuando dichas enmiendas hagan referencia específica a este Acuerdo, y sean ejecutadas por escrito, firmadas por un representante debidamente autorizado de cada organización, y aprobadas por el órgano rector de la [Ciudad/Condado]. Dichas enmiendas no invalidarán este Acuerdo, ni eximirán o liberarán a la [Ciudad/Condado] o al Desarrollador de sus obligaciones en virtud de este Acuerdo.

La [Ciudad/Condado] puede, a su discreción, modificar este Acuerdo para ajustarse a las directrices gubernamentales federales, estatales o locales, a las políticas y a las cantidades de financiación disponibles, o por otras razones. Si dichas enmiendas suponen un cambio en la financiación, el alcance de los servicios o el calendario de las actividades que se llevarán a cabo como parte de este Acuerdo, dichas modificaciones se incorporarán

únicamente mediante una enmienda por escrito firmada tanto por la [Ciudad/Condado] como por el Desarrollador.

10.7 Suspensión o terminación

De conformidad con 24 CFR 85.43, la [Ciudad/Condado] puede suspender o rescindir este Acuerdo si el Desarrollador incumple materialmente cualquiera de los términos de este Acuerdo, lo que incluye (pero no se limita) a lo siguiente:

10.7.1 Incumplimiento de cualquiera de las normas, reglamentos o disposiciones a las que se hace referencia en el presente documento, o de los estatutos, reglamentos, órdenes ejecutivas y directrices, políticas o directivas del HUD que puedan ser aplicables en cualquier momento;

10.7.2 El incumplimiento, por cualquier motivo, del Desarrollador de sus obligaciones en el marco de este Acuerdo en tiempo y forma;

10.7.3 Utilización ineficaz o inadecuada de los fondos proporcionados en virtud de este Acuerdo; o

10.7.4 Presentación por parte del Desarrollador a la [Ciudad/Condado] de informes incorrectos o incompletos en cualquier aspecto material.

De acuerdo con 24 CFR 85.44, este Acuerdo también puede ser rescindido por conveniencia por la [Ciudad/Condado] o el Desarrollador, en su totalidad o en parte, estableciendo las razones de dicha rescisión, la fecha de entrada en vigor y, en el caso de una rescisión parcial, la parte a rescindir. Sin embargo, si en el caso de una rescisión parcial, la [Ciudad/Condado] determina que la parte restante de la adjudicación no cumplirá el propósito para el que se hizo la adjudicación, la [Ciudad/Condado] puede rescindir la adjudicación en su totalidad.

Artículo 11

Restricciones de empleo y contratación

- 11.** El Desarrollador tiene prohibido utilizar los fondos de la Adjudicación o el personal empleado en la administración del programa para: actividades políticas; actividades intrínsecamente religiosas; grupos de presión; patrocinio político; y actividades de nepotismo. Las actividades de contratación están sujetas al cumplimiento de 24 CFR Parte 570 y de otras leyes y reglamentos locales, estatales y federales aplicables.

11.1 Normas laborales

El Desarrollador se compromete a cumplir con los requisitos de la Secretaría de Trabajo de acuerdo con la Ley Davis-Bacon, en su versión enmendada, las disposiciones de la Ley de Horas Trabajadas bajo Contrato y Normas de Sanidad (40 U.S.C. 327 et seq.) y todas las demás leyes y reglamentos federales, estatales y locales aplicables relativos a las normas laborales en la medida en que dichas leyes se apliquen a la ejecución de este Acuerdo. El Desarrollador se compromete a cumplir con la Ley Copeland Antisoborno (18 U.S.C. 874 et seq.) y sus reglamentos de aplicación del Departamento de Trabajo de EE.UU. en 29 CFR Parte 5. El Desarrollo deberá mantener la documentación que demuestre el cumplimiento de los requisitos de horas y salarios de esta parte. Dicha

documentación se pondrá a disposición de la [Ciudad/Condado] para su revisión si así lo solicita.

El Desarrollador acepta que, excepto con respecto a la rehabilitación o construcción de propiedades residenciales que contengan menos de ocho (8) unidades, todos los contratistas contratados en virtud de contratos de más de \$2,000 para trabajos de construcción, renovación o reparación financiados en su totalidad o en parte con la ayuda proporcionada en virtud de este contrato, cumplirán con los requisitos federales adoptados por la [Ciudad/Condado] relativos a dichos contratos y con los requisitos aplicables de los reglamentos del Departamento de Trabajo, en virtud de las Partes 1, 3, 5 y 7 del CFR que rigen el pago de salarios y la proporción de aprendices y trabajadores en prácticas; con la condición de que, si la legislación estatal o local impone tasas salariales superiores a las requeridas por la normativa, nada de lo aquí expuesto pretende eximir al Desarrollador de su obligación, si la hubiera, de exigir el pago del salario superior. El Desarrollador hará o exigirá que se inserten en su totalidad, en todos los contratos sujetos a dicha normativa, disposiciones que cumplan con los requisitos de este párrafo.

11.2 Empresas propiedad de minorías y/o mujeres (MWBE)

El Desarrollador hará todo lo posible para que las pequeñas empresas, las empresas de minorías y las empresas de mujeres tengan la máxima oportunidad posible de participar en la ejecución de este contrato. Tal y como se utilizan en este contrato, los términos “pequeña empresa” significan una empresa que cumple los criterios establecidos en la sección 3(a) de la Ley de la Pequeña Empresa, en su versión enmendada (15 U.S.C. 632), y “empresa de minorías y mujeres” significa una empresa que es al menos el cincuenta y uno (51) por ciento propiedad de y está controlada por miembros de grupos minoritarios o mujeres. A efectos de esta definición, los “miembros de grupos minoritarios” son los afroamericanos, los hispanohablantes, los estadounidenses con apellidos españoles o de ascendencia española, los asiático-americanos y los indios americanos. El Desarrollador puede basarse en las declaraciones escritas de las empresas sobre su condición de empresas de minorías y mujeres en lugar de una investigación independiente.

11.3 Acceso a los registros

El Desarrollador proporcionará y hará que cada uno de sus desarrolladores o subcontratistas proporcione toda la información y los informes requeridos en virtud del presente acuerdo y permitirá el acceso a sus libros, registros y cuentas por parte de la [Ciudad/Condado], el HUD o su agente, u otros funcionarios federales autorizados con fines de investigación para comprobar el cumplimiento de las normas, reglamentos y disposiciones establecidas en el presente acuerdo.

11.4 Notificaciones

El Desarrollador enviará a cada sindicato o representante de los trabajadores con el que tenga un acuerdo de negociación colectiva u otro contrato o entendimiento, un aviso, que será proporcionado por el funcionario de contratación de la agencia, en el que se informará al sindicato o al representante de los trabajadores de los compromisos del Desarrollador en virtud del presente acuerdo, y colocará copias del aviso en lugares visibles a disposición de los empleados y solicitantes de empleo.

11.5 Disposiciones de subcontratos

El Desarrollador incluirá las disposiciones del Artículo 11.1 en cada subcontrato u orden de compra, específicamente o por referencia, de modo que dichas disposiciones sean vinculantes para cada uno de sus propios Desarrolladores o subcontratistas.

Artículo 12 Conflicto de intereses

12. En la adquisición de mano de obra, suministros, equipos, construcción y servicios por parte del Desarrollador o de cualquier subcontratista, se aplican las disposiciones sobre conflicto de intereses de 24 C.F.R. 570.611(b) y 2 CFR 200.112.
- 12.1 Ninguna persona que sea un empleado, agente, consultor, funcionario o funcionario electo o funcionario designado de la [Ciudad/Condado], o de cualquier agencia pública designada, o subcontratistas que reciban fondos del programa CDBG-DR o que ejerzan o hayan ejercido funciones o responsabilidades respecto a las actividades financiadas con fondos 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, puede obtener un interés personal o 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. Esta prohibición incluye lo siguiente:
- a. Cualquier interés en cualquier contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a cualquier proyecto o programa asistido por el programa CDBG-DR y administrado por el Desarrollador, o los ingresos del mismo; o
 - b. Cualquier beneficio de la unidad o asistencia financiera asociada a los fondos o programas de CDBG-DR administrados por el Desarrollador, incluyendo, la ocupación de una vivienda de alquiler en una unidad de CDBG-DR en el proyecto;
- 12.2 Esta prohibición no se aplica a un empleado o agente del Desarrollador que reúna los requisitos de ingresos y ocupe una unidad de CDBG-DR en el Proyecto como gestor del proyecto o trabajador de mantenimiento in situ.
- 12.3 Además, no se permitirá que ningún miembro del Congreso de los Estados Unidos, funcionario o empleado del HUD, funcionario o empleado de NCORR, o funcionario o empleado de la [Ciudad/Condado] reciba o comparta ningún beneficio financiero o unitario derivado de los fondos del programa CDBG-DR en el Proyecto.

ARTÍCULO 13 Sección 3

13. **Aviso de la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano.** Si el Desarrollador tiene una carta de adjudicación de proyecto específico fechada a partir del 30 de noviembre de 2020, las normas de la Sección 3, de acuerdo con 24 CFR Parte 75, se aplican a ese proyecto tratado en la Carta de adjudicación de proyecto específico, y dichas normas establecen que el Desarrollador deberá cumplir lo siguiente:

- 13.1** Todo trabajo que se realice en virtud de este Acuerdo y que esté sujeto a los requisitos de la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, en su versión modificada, 12 U.S.C. 1701 u (Sección 3), deberá seguir los requisitos de 24 CFR Parte 75. El propósito de la Sección 3 es asegurar que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por la asistencia del HUD o los proyectos asistidos por el HUD cubiertos por la Sección 3, se dirijan, en la mayor medida posible, a las personas de ingresos bajos y muy bajos, particularmente a las personas que reciben asistencia del HUD para la vivienda, asistencia para el desarrollo comunitario, asistencia financiera para la vivienda pública o la asistencia de los programas de Control de Peligros por Plomo y Hogares Saludables, según lo autorizado por las secciones 501 o 502 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1970, la Ley de prevención de envenenamiento por pintura a base de plomo y la Ley sobre la reducción de riesgos provocados por la pintura con base de plomo en residencias de 1992.
- 13.2** El Desarrollador se compromete a incluir el lenguaje de la Sección 3 en todos los contratos sujetos al cumplimiento de las regulaciones de 24 CFR Parte 75, y se compromete a tomar las medidas apropiadas, según lo previsto en una disposición aplicable del contrato o en este lenguaje de la Sección 3, al encontrar que un contrato está en violación de los reglamentos de 24 CFR Parte 75. El Desarrollador no subcontratará con ninguna entidad en la que el Desarrollador tenga conocimiento de que la entidad ha incumplido la normativa de 24 CFR Parte 75.
- 13.3** La ejecución de este Acuerdo está supeditada a la aceptación y aprobación por parte de NCORR de un Plan de utilización de la Sección 3 coherente con las directrices del HUD. Si el Desarrollador no dispone de un Plan de utilización de la Sección 3 coherente con la normativa de 24 CFR Parte 75 en el momento de la firma, el Desarrollador deberá atenerse a las directrices de la Sección 3 de NCORR. La Política de la Sección 3 de NCORR y las enmiendas subsiguientes se incorporarán automáticamente a este Acuerdo si el Desarrollador no tiene un Plan de utilización de la Sección 3, o hasta que el Desarrollador tenga un Plan de utilización de la Sección 3 definitivo.
- 13.4** El incumplimiento de los reglamentos del HUD en 24 CFR Parte 75 puede dar lugar a sanciones, a la terminación de este Acuerdo por incumplimiento y a la inhabilitación o suspensión de futuros contratos asistidos por el HUD.
- 13.5** De conformidad con 24 CFR 75.27, el Desarrollador incluirá, o hará que sus prestatarios, contratistas y subcontratistas que reciban fondos del programa CDBG-DR en virtud de este Acuerdo, incluyan el lenguaje de la Sección 3 y los requisitos de la Sección 3 en cada proyecto de la Sección 3 (como se define en 24 CFR 75.3(A)(2)). Los beneficiarios de fondos de la Sección 3 deben exigir a los contratistas y subcontratistas que cumplan los requisitos de 24 CFR 75.19, independientemente de que el lenguaje de la Sección 3 se incluya en los acuerdos, en los acuerdos reguladores del programa o en los contratos.
- 13.6** El Desarrollador certificará que cualquier puesto de trabajo vacante, incluidos los puestos de formación, que se cubra (1) después de que el Desarrollador sea seleccionado, pero antes de que se ejecute el contrato (o Acuerdo), y (2) con personas distintas a las que las regulaciones de 24 CFR Parte 75 exigen que se dirijan las oportunidades de empleo, no se cubrieron para eludir las obligaciones del Desarrollador según 24 CFR Parte 75.

Con respecto al trabajo realizado en los contratos, subcontratos, subvenciones o sub-

subvenciones sujetas a la Sección 7(b) de la Ley de Autodeterminación Indígena y de Ayuda a la Educación (25 U.S.C. 5307(b)) o sujetas a los requisitos de preferencia tribal según lo autorizado en el artículo 101(k) de la Ley de Autodeterminación y Asistencia para la Vivienda de los Nativos Americanos (25 U.S.C. 4111(k)) deben proporcionar preferencias en el empleo, la formación y las oportunidades de negocios a las personas indígenas y a las organizaciones indígenas, y, por lo tanto, no están sujetas a los requisitos de 24 CFR Parte 75.

ARTÍCULO 14
Legislación aplicable

14. Este acuerdo se rige y se interpretará de acuerdo con las leyes del Estado de Carolina del Norte. El Desarrollador y la [Ciudad/Condado] convienen aceptar la jurisdicción exclusiva de los Tribunales del Estado de Carolina del Norte y de la [Ciudad/Condado], en todos los procedimientos que surjan en virtud de este Acuerdo.

ARTÍCULO 15
Acuerdo completo

15. El presente Acuerdo representa el acuerdo completo por y entre las partes para el asunto especificado en el mismo. Ninguna declaración, representación, escrito, entendimiento o acuerdo realizado por cualquiera de las partes, o por un representante de cualquiera de las partes, será vinculante a menos que se exprese en el presente documento. Todos los cambios, enmiendas, modificaciones o revisiones de este Acuerdo serán vinculantes únicamente cuando se realicen por escrito y sean firmados por ambas partes, por sus respectivos funcionarios, agentes o representantes autorizados.

ARTÍCULO 16
Incorporación

16. Los considerandos al principio de este Acuerdo son verdaderos y correctos y, por esta referencia, se incorporan al mismo y forman parte de él. Todos los anexos que se adjuntan al presente documento son, por esta referencia, incorporados al mismo y forman parte de él.

ARTÍCULO 17
Requisitos de los ingresos del programa

17. La [Ciudad/Condado] y el Desarrollador acuerdan cumplir con los requisitos de Ingresos del programa en 24 CFR 570.504.

ARTÍCULO 18
Contrapartes

18. Este Acuerdo puede ser ejecutado en contrapartes, cada una de las cuales se considerará un original, pero todas ellas, tomadas en conjunto, constituirán un mismo acuerdo. La ejecución por facsímil, por archivos adjuntos escaneados o por firma electrónica (incluyendo, pero sin limitarse a DocuSign) tiene la misma fuerza y efecto que una firma de puño. Se considerará que una copia ejecutada de este Acuerdo entregada por fax, correo electrónico u otro medio de transmisión electrónica tiene el mismo efecto legal que la entrega de una copia original firmada de dicho documento.

[EL RESTO DE LA PÁGINA SE HA DEJADO INTENCIONADAMENTE EN BLANCO]

EN **FE DE LO CUAL**, las partes firman debidamente el presente Acuerdo en el día y año arriba indicados.

Firma del funcionario de [Ciudad/Condado]

Firma del funcionario del Desarrollador

Nombre/título del funcionario de
[Ciudad/Condado]

Nombre/título del funcionario del Desarrollador

Fecha

Nombre de la Compañía

Fecha