



NORTH CAROLINA OFFICE OF RECOVERY AND RESILIENCY

DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD PÚBLICA DE  
CAROLINA DEL NORTE

OFICINA DE RECUPERACIÓN Y RESILIENCIA

# Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles – Haywood

Presentado por: Tracey Colores y  
Michele Wiggins

# ORDEN DEL DÍA

---

- ❖ Presentaciones
- ❖ Antecedentes de la NCORR/CDBG-DR
- ❖ Introducción del condado de Haywood
- ❖ Detalles del programa
- ❖ Recursos del USDA
- ❖ Proceso de la LOI/de solicitud
- ❖ Requisitos reglamentarios adicionales
- ❖ Preguntas

# Presentaciones

---

## **Tracey Colores**

Directora de Desarrollo Comunitario de la NCORR

(919) 522-7921

[Tracey.colores@ncdps.gov](mailto:Tracey.colores@ncdps.gov)

## **Michele Wiggins**

Directora de Oportunidades de Vivienda de la NCORR

(919) 583-2620

[Tammy.wiggins@ncdps.gov](mailto:Tammy.wiggins@ncdps.gov)

## **David Francis**

Director de Desarrollo Económico del Condado de Haywood

(828) 356-2602

[david.francis@haywoodcountync.gov](mailto:david.francis@haywoodcountync.gov)

# Personal adicional del programa

---

**James Bell:** Especialista en Oportunidades de Vivienda de la NCORR

**Emily Hagstrom:** Especialista en Oportunidades de Vivienda de la NCORR

**LaShonda Oliver:** Especialista en Oportunidades de Vivienda de la NCORR

**Alisha Curry:** Analista de Oportunidades de Vivienda de la NCORR

**Amanda Stapleton:** Directora de Cumplimiento de la NCORR

**Patricia Cantrell:** Administradora de Subvenciones del Condado de Haywood

**Hannah White:** Coordinadora de Proyectos Estratégicos de la Asociación de Comisionados de Condados de Carolina del Norte

# La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte

---

- El gobernador Cooper estableció la NCORR bajo el Departamento de Seguridad Pública tras el huracán Florence para agilizar los programas de recuperación de desastres en todo el estado y ayudar a las comunidades a reconstruir de forma más inteligente y fuerte.
- La oficina administra programas que apoyan la recuperación de propietarios, viviendas asequibles, mitigación, compra total estratégica, subvenciones y préstamos de los gobiernos locales, y ayuda para el alquiler y servicios públicos relacionados con la pandemia.
- Puede obtener más información sobre los programas de la NCORR en <https://www.rebuild.nc.gov/>.

# La misión de la NCORR

---

- Los programas de la NCORR tienen un objetivo: ayudar a los supervivientes de tormentas e inundaciones a restablecer un entorno doméstico seguro y resistente.
- NCORR consta de varios programas.  
**El Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles es uno de los programas de la NCORR. En virtud de la tormenta tropical Fred, el programa será administrado por el condado de Haywood.**
- Nuestra financiación principal para la recuperación tras tormentas proviene del siguiente programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de los Estados Unidos (HUD):  
**Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la recuperación en casos de desastre (CDBG-DR).**
- El Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles – Haywood está financiado con fondos del programa CDBG.
- NCORR y sus subreceptores deben cumplir con muchas normas federales y locales.

# Quiénes somos - Administración del programa





*Haywood County*  
North Carolina

# QUIÉNES SOMOS - CONDADO DE HAYWOOD

---



# Panorama de los datos de vivienda de Haywood

## Mediana de los precios de venta

Agosto de 2022 \$350,000

Agosto de 2023 \$399,000

Aumento del 14%

Mediana de NC \$366,100

Mediana de US \$407,100

## Promedio de los precios de venta

Agosto de 2022 \$396,779

Agosto de 2023 \$444,127

Aumento del 11.9%

## Alquileres de corto plazo

Octubre de 2018 920

Septiembre de 2022 1,699

Septiembre de 2023 1,762

Aumento del 4%

# Detalles del programa - Cumplir los objetivos nacionales

**Dado que nuestro programa está financiado con fondos del programa CDBG-DR del HUD, todas las actividades del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles deben cumplir al menos 1 de los 3 Objetivos nacionales:**



Beneficio para personas de ingresos bajos y moderados (LMH) (hasta el 80% de los ingresos medios del área)



Ayudar en la prevención o eliminación de condiciones de vida precarias e insalubres



Satisfacer una necesidad urgente (UNM) proporcionando asistencia para la vivienda a los solicitantes que ganan más del 80% de los ingresos medios del área (AMI)



# Cómo ayuda el programa

El Programa de Desarrollo de viviendas asequibles:

- ❑ permite soluciones impulsadas localmente a los problemas sistémicos de la vivienda asequible,
- ❑ crea unidades de vivienda para compradores de vivienda y en alquiler asequibles a largo plazo para los hogares con LMI en las zonas más afectadas y desfavorecidas (MID) de Carolina del Norte, y
- ❑ busca la rehabilitación de viviendas multifamiliares o unifamiliares y la nueva construcción fuera de la llanura aluvial de 100 años.

# Conceptos básicos de elegibilidad

## SOLICITANTES ELEGIBLES

El condado de Haywood solicitará proyectos a organizaciones calificadas públicas, privadas y sin fines de lucro, tales como organizaciones de gestión de la propiedad; desarrolladores inmobiliarios; Organizaciones comunitarias de desarrollo de viviendas (CHDO); Organizaciones de Desarrollo Comunitario (CBDO); y/o cualquier otra asociación compuesta por cualquiera de las anteriores.

## ACTIVIDADES ELEGIBLES

Las siguientes son algunas de las actividades elegibles para este Programa:

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.



# Conceptos básicos de elegibilidad (continuación)

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;
6. Gastos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones; y
7. Mejoras fuera del sitio



# Detalles de la adjudicación

---

- La adjudicación máxima es de \$3.5 millones y debe representar la brecha entre el costo total del proyecto y otras fuentes de financiación aplicables.
- Las cantidades de la adjudicación pueden variar en función de la brecha identificada en las Fuentes y Usos del proyecto.
- Cada proyecto debe realizar un análisis de duplicación de beneficios y el proceso de revisión ambiental antes de que se puedan eliminar las contingencias de los anuncios de adjudicación.
- La NCORR utilizará un Acuerdo de Subreceptor (SRA) con el condado de Haywood como forma de acuerdo. Cualquier socio de desarrollo seguirá sus acuerdos entre su agencia y el condado de Haywood.

# EJEMPLO DE CALENDARIO

Fecha	Acción
17 de octubre de 2023	Comunicado de prensa
Nov-dic, 2023	Sesiones informativas
15 de enero a 1 de marzo de 2024	Periodo abierto de cartas de interés. Finaliza a las 5:00 p. m. del 1 de marzo de 2024
Mediados de abril de 2024	Sesión de asistencia técnica sobre solicitudes (tentativa)
1 de mayo de 2024	Fecha límite de presentación de solicitudes
15 de julio de 2024	Se prevén los anuncios de adjudicación

\*Las fechas indicadas son solo estimaciones.

# USDA - Desarrollo rural

---

Presentado por: William Kenney, Director de Programas de Vivienda





# Préstamos hipotecarios garantizados



- Ayuda a los prestamistas aprobados a proporcionar a los hogares con ingresos bajos y moderados la oportunidad de adquirir viviendas adecuadas, sencillas, decentes, seguras y sanitarias como residencia principal en las zonas rurales elegibles.
- Los solicitantes elegibles pueden comprar, construir, rehabilitar, mejorar o reubicar una vivienda en una zona rural elegible con una financiación del 100%.
- El programa proporciona una garantía del 90% de los pagarés de préstamo a los prestamistas aprobados con el fin de reducir el riesgo de conceder préstamos del 100% a los compradores de viviendas rurales elegibles.



# Préstamos hipotecarios directos

- RD ofrece préstamos directos a los compradores de viviendas.
- Beneficios del programa:
  - Tipo de interés fijo bajo con una subvención de tan solo el 1%,
  - Plazo de amortización ampliado (33-38 años),
  - No se requiere pago inicial, y
  - Préstamos de hasta el 100% del valor de la vivienda.
- Los solicitantes deben cumplir los requisitos de ingresos bajos o muy bajos.
- La vivienda debe cumplir los requisitos de propiedad; y
- La vivienda debe encontrarse en una zona rural elegible.





# Préstamos para terrenos de la Sección 524

---

## ¿Cuál es el objetivo del programa?

Ayudar a las organizaciones públicas o privadas sin fines de lucro interesadas en proporcionar terrenos para viviendas, a adquirir y urbanizar terrenos en zonas rurales

Los terrenos se subdividen en parcelas adecuadas para la construcción y se venden sin fines de lucro a familias con ingresos entre muy bajos y moderados

# Préstamos para terrenos de la Sección 524

- No se concederá ningún préstamo de RHS a ningún solicitante que dé lugar a que el solicitante deba un saldo principal impagado de más de \$100,000 por dicho préstamo, a menos que se obtenga la autorización previa de la Oficina Nacional para un préstamo mayor
- Tasa de interés fija
- Plazo del préstamo
- Ingresos de muy bajos a moderados Hogares
- Vendido sin fines de lucro
- Asignación anual de \$5 millones



# Asistencia técnica

- El sitio web del Fondo para el Desarrollo de Viviendas Asequibles - Haywood contendrá información sobre el programa, así como enlaces al sitio web del condado de Haywood:  
<https://www.rebuild.nc.gov/news/events/affordable-housing-development-fund-haywood-county-information-session>
- Los enlaces al **Manual del Programa del Fondo para el Desarrollo de Viviendas Asequibles - Haywood** están disponibles en: [Programas de vivienda asequible del condado de Haywood | ReBuild NC](#)
- La NCORR también proporcionó una plantilla de acuerdo entre la UGLG y el Desarrollador para garantizar que todos los acuerdos contengan los elementos de cumplimiento requeridos por el HUD.
- Las solicitudes estarán disponibles en línea una vez que se hayan presentado las cartas de interés. Tras el periodo de las cartas de interés se darán más instrucciones.

Resources

English	Español
<a href="#">Program Manual</a>	Manual del programa
<a href="#">Evaluation Criteria</a>	Criterios de evaluación
<a href="#">Subrecipient Billing Guide</a>	Guía de facturación del subreceptor



# Cómo aplicar

Los solicitantes tendrán que participar en un proceso de solicitud de dos partes:

- Los interesados primero DEBEN presentar una Carta de interés (LOI).
- A las agencias que presentaron una LOI a tiempo se les permitirá presentar una solicitud completa. Es responsabilidad de la agencia confirmar la elegibilidad básica para el programa.



# Ejemplo del proceso de la Carta de interés

1. Incluya la siguiente información en su carta de interés:
  - Nombre de la entidad solicitante
  - Número UEI/TIN de la entidad solicitante
  - Tipo de proyecto de vivienda (por ejemplo: desarrollo de viviendas unifamiliares para compradores de vivienda; rehabilitación multifamiliar; nueva construcción multifamiliar, etc.)
  - Ubicación prevista del proyecto
  - Importe total estimado del presupuesto
  - Importe estimado del presupuesto del programa CDBG-DR que se solicitará a la NCORR
  - Breve descripción narrativa del proyecto
2. Asegúrese de que la carta esté escrita en papel con membrete de la agencia y firmada por un firmante autorizado de la misma.
3. Envíe un correo electrónico a Patricia Cantwell con el asunto “AHDF Haywood LOI - <Nombre de la entidad solicitante>”

# Información necesaria para la solicitud

- Cualquier acuerdo entre socios (Memorandos de entendimiento, Acuerdos de desarrollo, etc.)
- Prueba de cualquier acción de adquisición
- Registro en SAM.gov de todas las entidades implicadas
- Cartas de apoyo
- Documentación de capacidad (supervisión de la gestión financiera y de subvenciones)
- Esquemas, planos del sitio, renders
- Presupuesto del proyecto
- Proforma y composición de unidades (*unit mix*)/alquileres (alquiler)
- Disposición del vecindario/Análisis del mercado (vivienda en propiedad)
- NOTA: Se debe hacer referencia a los límites de precios de venta de viviendas en propiedad de HOME y del Fondo Fiduciario para la Vivienda (vivienda en propiedad) o a los alquileres de HIGH HOME (alquiler).



# Requisitos reglamentarios del HUD

---

Ley Davis-Bacon y todas las normas laborales,  
Sección 3,  
Entidades comerciales propiedad de minorías y mujeres  
(M/WBE)  
Requisitos ambientales,  
Pintura a base de plomo,  
Derechos Civiles,  
Sección 504,  
Ley Uniforme de Reubicación,  
Ley de Vivienda Justa,  
ADA,  
Ley contra la discriminación por motivos de edad,  
Adquisiciones y gestión de registros

Como es de esperar, NCORR exigirá que todos los proyectos seleccionados para la adjudicación de fondos cumplan con los requisitos de cumplimiento de la normativa del HUD y que los proyectos adjudicados tengan la capacidad interna para gestionar su proyecto. Si bien el condado de Haywood tendrá estos requisitos ante la NCORR, cualquier socio desarrollador deberá ayudar al condado de Haywood con los datos y el cumplimiento.

# Requisitos de la subvención

---

Si se concede, NCORR y el HUD exigen que:

- El Proyecto adjudicado debe cumplir todos los requisitos federales y locales;
- Se mantengan registros durante al menos cinco años desde la finalización del proyecto;
- Los subreceptores mantengan un sistema sólido de gestión fiscal para el seguimiento del proyecto;
- Los subreceptores y cualquiera de sus socios acepten ser supervisados por la NCORR y/o el HUD en cualquier momento;
- Los subreceptores y cualquiera de sus socios presenten todos los informes requeridos de manera oportuna.

# Requisitos de asequibilidad

## Alquiler

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

## Vivienda en propiedad

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

# Normas de construcción ecológica

---

Todos los proyectos adjudicados deben cumplir con una norma de construcción ecológica y resistente reconocida, como por ejemplo:

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

# Reubicación

---

- 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.
- La 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>
- Cada subreceptor debe tener un RARAP - Plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial.

# Ley Davis-Bacon y leyes relacionadas

---

- Proyectos de construcción >\$2,000 financiados total o parcialmente con fondos federales
- Todos los obreros y mecánicos empleados por los contratistas o subcontratistas deben recibir los salarios federales vigentes
- Exige el pago semanal de los salarios
- Cada contratista debe:
  - ✓ Presentar nóminas semanales certificadas que reflejen todas las horas trabajadas
  - ✓ Dar consentimiento para permitir entrevistas confidenciales en el lugar de trabajo a los empleados
  - ✓ Cooperar con las solicitudes de información adicional o correcciones de las nóminas
  - ✓ Cumplir con las tarifas salariales establecidas aplicables según la localidad y el tipo de proyecto

# Sección 3 (24 CFR Parte 75)

---

- Por lo general, la Sección 3 es necesaria para el programa CDBG-DR cuando ocurre lo siguiente:
  - El proyecto implica la construcción nueva, la rehabilitación o la demolición de viviendas, infraestructuras o instalaciones públicas Y
  - Los costos del proyecto superan \$200,000 en fondos de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD) o los \$100,000 en fondos del programa de Plomo y Hogares Saludables y dan lugar a oportunidades de empleo, formación o contratación durante el transcurso del proyecto.
- NCORR y los subreceptores deben garantizar que los contratistas, subcontratistas y desarrolladores cumplan con la Sección 3 en los proyectos aplicables.
- El monitoreo de NCORR incluirá el seguimiento, el cumplimiento y la presentación de informes relativos a la Sección 3.
- Se proporcionará información adicional sobre los requisitos de la Sección 3 a todos los proyectos adjudicados.

# Empresas de propiedad de minorías y de mujeres (MBE/WBE)

---

## MBE/WBE:

- Se exige que se realicen esfuerzos razonables para solicitar ofertas y adquirir bienes y servicios de empresas propiedad de minorías y mujeres.
- Se requerirá documentación que demuestre que solicitó activamente ofertas de empresas MBE/WBE.
- Fomenta la utilización de HUB (Negocios Históricamente Subutilizados) a través del Departamento de Administración



# Revisión ambiental (24 CFR Parte 58)

Revisión ambiental en virtud de la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA):

- El Acuerdo de Subreceptor de NCORR para todos los Proyectos adjudicados será una adjudicación condicional de la financiación hasta que se haya completado una Revisión ambiental.
- **NO SE PUEDE COMENZAR NINGUNA OBRA** hasta que se haya completado la Revisión ambiental.
- **TENGA CUIDADO** con las acciones que limiten la elección que pueden poner en peligro su elegibilidad para la financiación.
- Una vez presentada su solicitud, **NO**:
  - Adquiera, rehabilite, convierta, repare, inicie o continúe cualquier construcción o demolición
  - Solicite ofertas para el proyecto (pero puede obtener presupuestos)
  - Celebre un acuerdo de compraventa
  - Finalice un cierre de venta

# Ingresos del programa

---

- Los ingresos del programa se definen como “los ingresos que sean superiores a \$35,000 en un año calendario, generados por el uso de los fondos del programa CDBG-DR y recibidos por un Estado o un subreceptor de un Estado”.
- El HUD exige a la NCORR que especifique si los ingresos del programa pueden ser retenidos por un subreceptor para ser utilizados con fines elegibles por el programa CDBG-DR o si deben ser remitidos a NCORR para su reprogramación.
- Todas las Agencias que reciban financiación a través del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Ronda 3 recibirán un Acuerdo de Subreceptor que describe el tratamiento de los Ingresos del Programa recibidos por la Agencia.
- Tanto si se retienen como si se devuelven a la NCORR, **TODOS** los ingresos del programa deben ser informados a la NCORR.

# Ingresos del programa

---

- Los proyectos que puedan generar ingresos del programa deben incluir documentación y un plan de tratamiento de los ingresos del programa para su revisión.
- 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.
- Se pueden encontrar ejemplos de ingresos del programa en [24 CFR 570.489](#).

# Duplicación de beneficios

---

- El Congreso establece que los fondos del programa CDBG-DR no pueden utilizarse para duplicar cualquier otra asistencia proporcionada para el mismo propósito y uso.
- No se permitirá la duplicación de beneficios (DOB) para ningún programa de la NCORR .
- El Subreceptor, en coordinación con NCORR, completará toda la documentación necesaria de DOB de acuerdo con los requisitos de la política de DOB de NCORR y los reglamentos del HUD.

# PUNTOS A RECORDAR

---



Adjudicación  
máxima de \$3.5  
millones



Los honorarios de  
los desarrolladores  
están limitados al  
15%



Los honorarios del  
contratista general  
están limitados al  
20%



La construcción debe  
cumplir la norma de  
edificios ecológicos y  
resilientes

# ¿TIENE PREGUNTAS?

## Comuníquese con:

- [Tracey.colores@ncdps.gov](mailto:Tracey.colores@ncdps.gov)
- [Tammy.wiggins@ncdps.gov](mailto:Tammy.wiggins@ncdps.gov)
- [Hannah.white@haywoodcountync.gov](mailto:Hannah.white@haywoodcountync.gov)