



ReBUILD NC

Versión 1.0 | Por definir

Manual del Programa de Fondos para la Restauración de Viviendas Públicas

Estado de Carolina del Norte

Para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.
Fondos de los programas CDBG-DR y CDBG-MIT



Descargo de responsabilidad

La información en este documento es confidencial. Ninguna de sus secciones se puede distribuir, reproducir, transmitir, ni divulgar de ninguna otra manera a ningún agente externo sin la previa aprobación escrita de la NCORR.

Antecedentes de revisión

VERSIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
1.0	Versión original	Por definir

Índice

Descargo de responsabilidad	2
Antecedentes de revisión	3
1.0 Introducción y reseña del Programa de Fondos para la Restauración de Viviendas Públicas	8
1.1 Introducción.....	8
1.2 Huracán Matthew	8
1.3 Huracán Florence.....	9
2.0 Descripción del manual del programa	10
3.0 Alcanzar los objetivos del programa CDBG-DR y los objetivos nacionales	11
3.1 Objetivos del programa	11
3.2 Objetivo nacional.....	11
3.3. Reemplazo uno por uno.....	11
4.0 Promoción y participación ciudadana	12
4.1 Conocimientos limitados del inglés.....	13
4.2 Accesibilidad y Ajustes razonables.....	13
4.3 Vivienda justa.....	13
5.0 Resumen sobre el Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas ReBuild NC...	14
6.0 Elegibilidad y adjudicación	14
6.1 Entidades elegibles	15
6.2 Actividades elegibles.....	15
6.2.1 <i>Actividades elegibles</i>	15
6.3 Tipos de ayuda elegibles	16
6.3.1 <i>Reparación, reconstrucción y construcción nueva</i>	16
6.3.2 <i>Tipos de costos elegibles</i>	16
6.4 Determinación de la adjudicación	17
6.4.1 <i>Criterios de evaluación de los sub-beneficiarios</i>	18
6.4.2 <i>Prioridad</i>	19
6.5 Importe de la adjudicación	19
6.6 Financiamiento y distribución de fondos para proyectos.....	20
6.6.1 <i>Subrogación</i>	20
6.6.2 <i>Normas de construcción ecológica</i>	20

6.6.3 Políticas sobre llanuras de inundación, vías de inundación y zonas costeras de alto riesgo	21
6.7 Monitoreo del arrendamiento	22
6.7.1 Determinar los ingresos del inquilino.....	22
6.8 Adquisiciones y conflictos de intereses	22
7.0 Duplicación de beneficios	23
7.1 Construcciones nuevas: análisis.....	24
7.2 Reparaciones: análisis	24
7.3 Lista potencial de beneficios duplicados.....	24
8.0 Revisión medioambiental	25
9.0 Cierre	25
10.0 Requisitos administrativos del programa y regulaciones transversales federales ..	26
10.1 Ley de Estadounidenses con Discapacidades	26
10.2 Normas laborales Davis-Bacon	26
10.3 Igualdad de oportunidades de empleo.....	27
10.4 Vivienda justa.....	27
10.5 Ley de Normas Laborales Justas de 1938, en su versión vigente	27
10.6 Negocios propiedad de grupos minoritarios y/o mujeres.....	28
10.7 Sección 3	29
10.8 Antidesplazamiento residencial	30
10.9 Ley Uniforme de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles.....	30
10.9.1 Bienes inmuebles	31
10.9.2 Adquisición de bienes inmuebles	31
10.9.3 Adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles.....	32
10.9.4 Adquisición voluntaria por un sub-beneficiario o personas que actúan en nombre de un sub-beneficiario con poder de dominio eminente	33
10.9.5 Adquisición voluntaria por organizaciones sin poder de dominio eminente (incluidas las organizaciones sin fines de lucro y personas).....	35
10.9.6 Adquisición voluntaria de bienes públicos	35
10.9.7 Donaciones de bienes inmuebles.....	35
10.9.8 Adquisiciones involuntarias	35
10.10 Gestión financiera	36
10.11 Seguro y uso de la propiedad	36
10.12 Registros, retención y gestión de archivos	36
10.12.1 Registros administrativos	37

10.12.2 Archivos financieros	37
10.12.3 Archivos de proyectos/casos.....	37
10.12.4 Presentación de informes.....	37
10.12.5 Retención de registros.....	38
10.12.6 Acceso a los registros	38
10.13 Rastros de auditoría.....	39
10.13.1 Requisitos de auditoría.....	39
10.13.2 Conflictos de intereses y confidencialidad.....	39
10.14 Ingresos del programa	41
11.0 Acrónimos y definiciones	41
11.1 Acrónimos	41
11.2 Definiciones.....	42

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.

1.0 Introducción y reseña del Programa de Fondos para la Restauración de Viviendas Publicas

1.1 INTRODUCCIÓN

En respuesta a los daños causados por los huracanes Mathew y Florence, que ocurrieron en el 2016 y el 2018 respectivamente, el Congreso de los Estados Unidos le asignó al estado de Carolina del Norte y, a otros que también se vieron impactados, fondos a través del programa de subvención en bloque para el desarrollo comunitario: recuperación de desastres (CDGR-DR, *Community Development Block Grant - Disaster Recovery*), según las leyes públicas 114-254; 115-123; 115-254 y 116-20. Dichas leyes estipulan que estos fondos se deben usar para los gastos de las actividades necesarias autorizadas y asignadas a los beneficiarios para la asistencia en los esfuerzos de recuperación; recuperación a largo plazo; restauración de infraestructura y viviendas; revitalización económica y actividades de mitigación en las áreas más afectadas y desamparadas durante un desastre natural de gran impacto declarado según la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia (Título 42 del U. S. C. [Código de los Estados Unidos], Sección 5121 *et seq.*), para las actividades autorizadas por el Título de la Ley de Viviendas y Desarrollo Comunitario de 1974 (Título 42 del U. S. C, Sección 5301 *et seq.*).

1.2 HURACÁN MATTHEW

El huracán Matthew comenzó en el Caribe como una tormenta de categoría 5, antes de azotar la costa del estado de Carolina del Norte el 8 de octubre de 2016. Se declararon cincuenta condados como áreas de desastre federal, los cuales incluyeron comunidades históricas al norte del estado como Princeville, Kinston, Lumberton, Goldsboro, Fayetteville y Fair Bluff que sufrieron daños catastróficos. Matthew duró varios días en la costa de Carolina del Norte, lo que ocasionó que los ríos y sus afluentes crecieran y se desbordaran hacia las comunidades adyacentes. Durante más de tres días, áreas de las regiones central y este del estado estuvieron inundadas por lluvias, y 17 condados establecieron nuevos niveles de lluvia e inundaciones. Los sistemas fluviales de cinco ríos: Tar, Cape Fear, Cashie, Lumber y Neuse, se desbordaron y permanecieron al nivel de desborde durante dos semanas.

Después de Matthew, el estado evaluó los daños y documentó que el impacto del huracán había sido devastador y que afectó significativamente a los residentes del centro y este de Carolina del Norte, ocasionando pérdidas catastróficas en los sectores de vivienda, comercio, infraestructura pública y agrícola. Más de 800 000 familias estuvieron sin electricidad a causa de Matthew, lo que generó millones de dólares en pérdidas de alimentos entre las familias que no pudieron mantener la refrigeración o la congelación de sus alimentos. 3744 personas se tuvieron que trasladar a albergues, y 77 607 hogares solicitaron asistencia de emergencia ante la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA).

Cuando FEMA completó sus análisis del impacto a las viviendas, determinó que 34 284 hogares tenían evidencia de daño por inundaciones y casi 5000 hogares sufrieron daños de mayores a graves. Muchos de estos hogares estaban ubicados en comunidades rurales, donde no solamente el hogar, sino también las granjas y el ganado sufrieron daños o se perdieron. El estado estimó que más de 300 000 negocios sufrieron un impacto físico o económico a causa del huracán, incluidos muchos negocios familiares pequeños ubicados en las comunidades rurales. El impacto de Matthew en la industria agrícola fue particularmente devastador, ya que esta industria tiene un efecto importante en el impulso de la

economía local al este de Carolina del Norte, donde el estado es el líder a nivel nacional en ganadería y producción agrícola. Las granjas de Carolina del Norte, incluidas muchas granjas pequeñas y multigeneracionales, junto con las compañías que abastecen los materiales necesarios para la cría de ganado y el cultivo, y los productores de alimentos para la venta, perdieron una cantidad inmensa de inventario, ganado y cultivos. Los programas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) no cubren esos millones de dólares perdidos. Las comunidades también sufrieron impactos catastróficos en los edificios públicos, parques, escuelas, carreteras, sistemas de agua y aguas residuales, y otras infraestructuras públicas que se vieron fuertemente afectadas. Algunas secciones del sistema interestatal estuvieron cerradas por hasta diez días. En total, el estado calcula que el impacto económico de Matthew fue de aproximadamente \$2000 millones.

El plan de acción inicial del estado por el Huracán Matthew, creó el Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas, al cual le asignó \$5 millones. La quinta enmienda al plan de acción por el Huracán Matthew, ha incrementado los fondos para abarcar proyectos elegibles en las áreas más afectadas, como los condados de Robenson y Wilson. Adicionalmente, la primera enmienda al plan de acción incluyó una asignación adicional al Fondo de Restauración. Abordar estas necesidades se había identificado anteriormente como parte del Programa de Infraestructura y Recuperación Comunitaria. También se ha incluido el tipo de actividades de las que se encargan las autoridades de viviendas públicas (PHA), como usar fondos para lograr que las instalaciones y unidades sean más resilientes ante futuras tormentas.

1.3 HURACÁN FLORENCE

A menos de dos años del Huracán Matthew, el Huracán Florence tocó tierra el 14 de septiembre de 2018 en Wrightsville Beach, Condado de New Hanover, en Carolina del Norte. En los días previos a su llegada, Florence había mantenido una velocidad característica de un huracán de categoría 4, pero bajó a categoría 1 antes tocar tierra.

A pesar de haber disminuido la intensidad, Florencia inundó partes del estado y ha sido uno de los ciclones tropicales más húmedos en la historia de las Carolinas, con lluvias que se acumulaban más de 25-35 pulgadas en algunas áreas. La intensidad de la lluvia, junto con el paso lento del sistema hacia el suroeste y los fuertes vientos, contribuyeron a las inundaciones históricas en el sureste y centro de Carolina del Norte. La lluvia hizo que los ríos Cape Fear, Lumber y Waccamaw crecieran y se desbordaran intensamente; dañando infraestructuras, hogares y comercios en el área adyacente. Más de nueve medidores fluviales registraron condiciones de inundaciones mayores a un evento de 500 años. La mayoría de los daños ocasionados por el huracán Florence se deben a la extensa lluvia, ya que la tormenta se movió muy lentamente por la costa de Carolina del Norte, durante seis días, hacia el suroeste.

Además de la lluvia, Florence provocó una marejada ciclónica sin precedentes de 9 a 13 pies. El resultado de esto, más la lluvia y el desborde de los ríos; fue una inundación catastrófica y peligrosa para una gran área geográfica del estado.

En respuesta a los daños ocasionados por el huracán Florence, el plan de acción por Florence asignó fondos adicionales al Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas. El propósito de estas dos

adjudicaciones es usarlas en conjunto para abordar las amplias necesidades del esfuerzo de recuperación de las dos tormentas que siguen sin cubrirse.

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) administra el Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas. Los fondos del programa se pueden usar para rehabilitar y/o reparar las propiedades de las PHA que sufrieron daños durante los huracanes Matthew y Florence. Los fondos también se pueden usar para abordar las necesidades de recuperación que siguen sin cubrirse después de que los seguros u otros fondos de asistencia federal por desastres entren en efecto o para hacer las instalaciones más resilientes ante futuras tormentas. Las PHA le informaron directamente a la NCORR que hubo un daño significativo debido a Matthew y Florence entre las viviendas de alquiler extremadamente asequibles que administran. La NCORR trabajará directamente con las PHA para evaluar y determinar las necesidades totales de cada instalación. Además, el estado se reserva el derecho de, ya sea, manejar el Fondo estatal para la Restauración de Viviendas Públicas o asignar subvenciones directamente a las PHA, para que lleven a cabo los proyectos con los fondos del Programa.

Inicialmente, cuando el HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano) hizo la adjudicación, el estado asignó los fondos directamente a los condados impactados, con la intención de que estos los subasignarán a las PHA elegibles y afectadas en sus áreas. Con el tiempo, el programa ha evolucionado desde la adjudicación original a los condados hasta la creación de la NCORR, la cual determinó que sería más apropiado y mejor monitoreado, si las adjudicaciones se entregan directamente de la NCORR a las PHA que han reportado impactos a causa de las tormentas y necesitan fondos para rehabilitar y/o reconstruir unidades de vivienda dañadas. Las primeras PHA que recibieron ayuda, están en un acuerdo de sub-beneficiarios con la NCORR de septiembre a octubre de 2019.

2.0 Descripción del manual del programa

Este manual delinea las políticas que el estado de Carolina del Norte y sus agentes seguirán para dirigir el funcionamiento del Programa de Fondos para la Restauración de Viviendas Públicas (el “Programa”). Este manual tiene como propósito ser un recurso para las autoridades de viviendas públicas (PHA) afectadas por los huracanes Matthew y Florence, e incluir información acerca de los requisitos de elegibilidad, los tipos de asistencia que se ofrecen y las obligaciones de los beneficiarios. Sirve como una referencia para ayudar al personal administrativo y a los asociados en el área de viviendas públicas durante el Programa.

Este manual solamente aborda lo referente al Programa de Fondos para la Restauración de Viviendas Públicas, y no pretende ser una recopilación de todos los procedimientos internos que el estado y sus agentes siguen para asegurar la administración efectiva de las políticas a las que se hace referencia aquí. Este manual, los planes de acción para los huracanes Matthew y Florence, y sus subsecuentes enmiendas, y los manuales de políticas de otros programas de recuperación de desastres de Carolina del Norte, están disponibles para la revisión y uso del público a través del siguiente enlace:

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

3.0 Alcanzar los objetivos del programa CDBG-DR y los objetivos nacionales

3.1 OBJETIVOS DEL PROGRAMA

En pro de los objetivos de recuperación establecidos por el HUD, el estado de Carolina del Norte ha desarrollado sus programas para ayudar a los residentes y comunidades afectadas a recuperarse de los huracanes Matthew y Florence.

El objetivo principal del programa CDBG-DR es “desarrollar comunidades viables, por medio de ofrecer viviendas modestas y un entorno de vida adecuado, y expandir las oportunidades económicas, especialmente para las personas de ingresos bajos a moderados (LMI)”. Las adjudicaciones en respuesta a desastres naturales, también deben cumplir con los objetivos generales del programa CDBG.

Todas las actividades financiadas por el programa CDBG-DR deben cumplir, por lo menos, uno de los tres objetivos nacionales que se indican en los estatutos de autorización del programa CDBG:

- Beneficiar a personas de ingresos de bajos a moderados (LMI)
- Ayudar a prevenir los barrios pobres o el deterioro urbano
- Cubrir una necesidad de particular urgencia

Para ayudar con el desarrollo de viviendas asequibles, la NCORR financiará el Programa para la Restauración de Viviendas Públicas con fondos provenientes de ambos huracanes, Matthew y Florence.

Las medidas de mitigación y resiliencia del Programa pretenden servir a los residentes LMI de las viviendas públicas. El Programa usa el Capítulo 3 del Manual del HUD sobre las CDBG: Objetivos nacionales para determinar si los beneficiarios reúnen los requisitos de LMI. Los beneficiarios asociados con los aspectos de construcciones nuevas, reconstrucciones y rehabilitación, deben reunir los requisitos de costo de bajo a moderado (LMH) especificados en el Capítulo 3, Sección 3.2.3 del Manual del programa CDBG del HUD.

3.2 OBJETIVO NACIONAL

El objetivo nacional del programa CDBG para el Programa de Fondos para la Restauración de Viviendas Públicas de la NCORR califica como un beneficio para las personas con ingresos de bajos a moderados (LMI). Específicamente, según los objetivos nacionales para las personas LMI, este programa será identificado como actividades de viviendas de costo bajo a moderado (LMH).

Entre los beneficios de los objetivos nacionales para las personas LMI, la categoría de vivienda acepta las actividades que tienen el propósito de ofrecer o mejorar estructuras residenciales permanentes, las cuales, luego de haberse completado, serán ocupadas por personas LMI.

3.3. REEMPLAZO UNO POR UNO

Las actividades y proyectos que se llevan a cabo con fondos del programa CDBG-DR están sujetos a la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970,

y sus enmiendas (Título 42 del U. S. C., 4601), y la Sección 104(d) de la Ley de Viviendas y Desarrollo Comunitario (Título 42 del U. S. C., 5304[d], Sección 104[d]). Tenga en cuenta que, según la Sección 18 de la Ley de Viviendas de los Estados Unidos de 1937 (en su versión vigente), las disposiciones de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) son diferentes a los requisitos de reubicación por demolición.

En una notificación del Registro Federal del 9 de febrero del 2018 (83 F. R. [Registro Federal] 5844), el HUD eximió los requisitos de reemplazo “uno por uno” incluidos en la Sección 104(d)(2)(A)(i), (ii) y (d)(3) de la Ley de Viviendas y Desarrollo Comunitario y en el Título 24 del C. F. R [Código de Regulaciones Federales] 42.375 en relación con los fondos adjudicados para los huracanes Matthew y Florence (en conjunto con otras asignaciones para desastres naturales), para las viviendas de bajos ingresos que sufrieron daños por esos desastres y no calificaban para la rehabilitación. El HUD aclara, aún más, que la demolición y/o la disposición de las viviendas públicas que son propiedad de las PHA están cubiertas por la Sección 18 de la Ley de Viviendas de los Estados Unidos de 1937, y sus enmiendas, y el Título 24 del C. F. R. Parte 970. Las PHA son responsables de cumplir las guías federales correspondientes a sus programas, las cuales pueden ser más restrictivas que las guías del programa CDBG-DR.

4.0 Promoción y participación ciudadana

El Plan de Participación Ciudadana de Carolina del Norte ofrece a los ciudadanos la oportunidad de participar en la planificación, implementación y evaluación del Programa de Recuperación CDBG-DR del estado. El Plan establece políticas y procedimientos, de acuerdo con las regulaciones federales, diseñadas para maximizar la oportunidad de participación ciudadana en el proceso de desarrollo comunitario. El estado ha intentado ofrecer a todos los ciudadanos la oportunidad de participar, haciendo hincapié en las personas de ingresos bajos a moderados, en las personas con conocimientos limitados del inglés y quienes necesitan adaptaciones especiales debido a sus discapacidades. El Plan de Participación Ciudadana garantiza un plazo razonable y oportuno para la notificación pública, evaluación, examinación y comentarios sobre las actividades propuestas para el uso de los fondos de la subvención CDBG-DR. La NCORR sigue el Plan de Participación Ciudadana del CDBG-DR para el Programa de Reemplazo y Rehabilitación de Viviendas Públicas.

Siguiendo las directrices del HUD, las enmiendas sustanciales del plan de acción incluyen treinta días para recibir los comentarios del público. El estado ha coordinado, y continuará haciéndolo, reuniones de divulgación técnica y automatizadas con entidades estatales, gobiernos locales, organizaciones sin fines de lucro, el sector privado y las asociaciones involucradas. El estado desea recibir comentarios del público sobre el plan de acción y las enmiendas sustanciales, tal y como lo exige el HUD. Estos documentos están publicados en un lugar destacado y se pueden encontrar en: <https://www.rebuild.nc.gov/about-us/plans-policies-reports/action-plans>.

El estado usa los medios de comunicación, la prensa y las redes sociales, además de otros medios como los comunicados de prensa, la publicación de avisos en el sitio web del gobernador de Carolina del Norte y/o el sitio web de la NCORR, para maximizar el acceso de los ciudadanos y comercios afectados a la información del programa. El Plan de Participación Ciudadana puede consultarse en: <https://www.rebuild.nc.gov/media/1550/open>.

4.1 CONOCIMIENTOS LIMITADOS DEL INGLÉS

Como administradora del programa CDBG-DR, la NCORR está obligada a garantizar un acceso significativo a los servicios de las agencias, a programas y a actividades para las personas con conocimientos limitados del inglés (LEP). Para los fines de este Programa, la NCORR exigirá que los sub-beneficiarios del mismo cumplan con todos los requisitos reglamentarios sobre la asistencia a las personas LEP. Todos los acuerdos que se lleven a cabo en este Programa incluirán estos requisitos y serán un componente de la futura supervisión del sub-beneficiario. Esta expectativa no anula la responsabilidad directa de la NCORR como cesionario. De acuerdo con la Política de Acceso Lingüístico de la NCORR, se ofrecerán, como mínimo, los siguientes servicios:

- Contar con un intérprete que traduzca hacia y desde la lengua materna de la persona.
- Traducir los documentos del Programa.

4.2 ACCESIBILIDAD Y AJUSTES RAZONABLES

Las autoridades de vivienda pública sub-beneficiarias garantizarán la accesibilidad a todas las personas con necesidades especiales y con discapacidades, y operarán de una manera que no discrimine ni limite el acceso a los servicios y los beneficios del Programa. Para garantizar que este Programa funcione de acuerdo con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), se requiere que las autoridades de vivienda pública sub-beneficiarias asignen personal, de acuerdo con su plan de cumplimiento de la Sección 504, para:

- Garantizar que todas las instalaciones en las que los clientes tengan interacción cara a cara con el personal del Programa sean fácilmente accesibles y utilizables por personas con discapacidades.
- Abordar adecuadamente cualquier limitación auditiva, de visibilidad o movilidad del solicitante y/o de los miembros del hogar del solicitante, tal y como lo exige la Sección 504 y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).
- Trabajar con la persona designada por el solicitante discapacitado con un poder notarial o con cualquier organización sin fines de lucro que lo represente, según sea necesario.

Todos los servicios enumerados anteriormente se pueden ofrecer a petición verbal o escrita del solicitante. No se requiere ninguna documentación adicional.

Además, la NCORR y sus sub-beneficiarios cumplirán con los requisitos de la Sección 508 sobre la accesibilidad a la tecnología electrónica y la tecnología de la información para las personas con discapacidades. El Programa de gestión de proveedores de la NCORR ayudará a garantizar que todas las comunicaciones públicas cumplan los requisitos de la Sección 508, incluido su sitio web: ReBuild NC.

4.3 VIVIENDA JUSTA

La Ley de Vivienda Justa exige a todos los cesionarios, socios, sub-beneficiarios y/o constructores cuyos proyectos inmobiliarios estén total o parcialmente financiados con ayuda federal, que certifiquen que ninguna persona ha sido excluida de la participación, no se le ha negado el beneficio, no ha sido objeto de discriminación en ningún Programa ni actividad de vivienda debido a su edad, raza, color, credo, religión, condición familiar, origen nacional, orientación sexual, condición militar, sexo, discapacidad ni estado civil. La NCORR y sus contratistas se asegurarán de que ningún solicitante reciba un trato que no cumpla con la Ley Federal de Vivienda Justa, los requisitos de los Derechos Civiles del Título I de la Ley

de Vivienda y Desarrollo Comunitario y la Ley de Vivienda Justa de Carolina del Norte (Capítulo 41A de los Estatutos Generales de Carolina del Norte). La NCORR ha asignado personal para asegurar que:

- los programas de ReBuild impulsen afirmativamente la vivienda justa;
- las quejas sobre la vivienda justa se dirijan al HUD o a otra agencia apropiada; y
- los Programas de ReBuild se administren de acuerdo con el Plan de Vivienda Justa de la NCORR.

5.0 Resumen sobre el Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas ReBuild NC

Inmediatamente después del huracán Matthew, el estado se puso en contacto con los condados más afectados durante sus evaluaciones de las necesidades no cubiertas, y con la información que recolectó creó el Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas (el “Fondo”). El Fondo ha evolucionado a través de una serie de enmiendas al plan de acción por el huracán Matthew y también se ha incluido y modificado a través del plan de acción por el huracán Florence.

Los fondos de este Programa pueden utilizarse para:

- Construir unidades de vivienda pública de reemplazo que sean de alquiler asequible
- Rehabilitar viviendas públicas existentes
- Participar en otras actividades que hagan que las instalaciones de la PHA y las viviendas sean más resilientes ante futuras tormentas

La adjudicación máxima que las PHA pueden recibir depende del costo real de la construcción, el cual, generalmente, no supera los \$3 millones de dólares de financiamiento a través del programa CDBG-DR.

Los proyectos que reciban financiamiento deben estar ubicados dentro de un área designada como área “más afectada y desamparada” (MID) por cualquier tormenta, o la PHA debe demostrar claramente cómo el proyecto beneficia a quienes están ubicados en un área MID.

Los anuncios sobre la disponibilidad de fondos se enviarán a las agencias de vivienda pública dentro de los condados en áreas MID debido a los huracanes Matthew y Florence. La información también se publicará en el sitio web Rebuild.nc.gov y en el boletín trimestral de actualizaciones sobre el desarrollo comunitario.

6.0 Elegibilidad y adjudicación

Todas las construcciones financiadas total o parcialmente por el Programa deben cumplir con el Código de Construcción de Carolina del Norte y todos los códigos, estándares y ordenanzas de construcción adoptadas y aprobadas localmente.

Los fondos pueden utilizarse para la adquisición, preparación del terreno, construcción y los *soft costs* [los gastos indirectos de la construcción] correspondientes (incluidos los gastos de mitigación de los

riesgos para la salud medioambiental) necesarios para la construcción nueva o la rehabilitación de urbanizaciones asequibles. El trabajo en el sitio de la construcción también puede ser un costo permisible, en esto se incluye la nivelación y la excavación, así como la instalación de sistemas sépticos y de infiltración, servicios públicos y mejoras a otras estructuras residenciales auxiliares.

6.1 ENTIDADES ELEGIBLES

Las autoridades de vivienda pública ubicadas en los condados en áreas MID o con propiedades ubicadas en estos condados, serán elegibles para la asistencia. También pueden ser elegibles otras entidades asociadas con una PHA. Generalmente, las PHA elegibles identificarán los sitios de trabajo según su ubicación dentro de los condados declarados como “desastre” en las áreas MID reconocidas por el HUD, y que representan áreas de altas necesidades no cubiertas para la recuperación de viviendas públicas. En la solicitud se detalla el vínculo de las PHA con un desastre. Los solicitantes elegibles serán las PHA que cumplan con los criterios enumerados a continuación. Las PHA sub-beneficiarias deben cumplir con el proceso descrito en el Manual de Políticas de Adquisición.

6.2 ACTIVIDADES ELEGIBLES

6.2.1 Actividades elegibles

Las actividades elegibles de este Programa incluyen la reparación y construcción nueva de viviendas asequibles que son propiedad de una autoridad de vivienda pública y son operadas por ella y/o por una entidad asociada que incluye una autoridad de vivienda pública.

En estas Políticas se incluyen las siguientes actividades elegibles del programa CDBG del HUD:

6.2.1.1 Adquisición de bienes inmuebles, incluidos los siguientes costos:

- costo de las encuestas para identificar la propiedad a ser adquirida,
- avalúos,
- preparación de documentos legales,
- costos de registro, y
- otros necesarios para llevar a cabo la adquisición.

6.2.1.2 Actividades de demolición y despeje, incluidas:

- demoler edificios, y mejoras;
- remover los residuos de la demolición (escombros) y otros desechos;
 - remover físicamente contaminantes ambientales o tratarlos para hacerlos inofensivos; y
 - trasladar estructuras a otros lugares. Referencia: §570.201(d).

Sin embargo, la demolición de las viviendas asistidas por el HUD sólo se puede llevar a cabo con su aprobación previa.

Cuando las actividades de esta categoría sean parte integral de la construcción de un edificio o de una mejora en la propiedad desalojada, y cuando dicha construcción también reciba fondos del programa CDBG-DR, las actividades de desalojo se pueden considerar como parte de los costos de la construcción y, según el programa, no necesitan ser calificadas por separado.

6.2.1.3 Rehabilitación, específicamente para los tipos de propiedades elegibles y los tipos de ayuda que se enumeran a continuación:

- Inmuebles residenciales, ya sean de propiedad privada o pública, incluidas las viviendas prefabricadas cuando dichas viviendas forman parte del inventario de viviendas de la comunidad.
- Comercial/industrial, pero cuando dicho inmueble es propiedad de una empresa con fines de lucro, la rehabilitación en esta categoría se limita a las mejoras exteriores del edificio y a la corrección de las infracciones del código de construcción. (Otras mejoras para dichos edificios pueden calificarse en la categoría de “actividades especiales de desarrollo económico”).
- Edificios y mejoras no residenciales propiedad de una organización sin fines de lucro que no se consideren instalaciones ni mejoras públicas según la Sección 570.201(c) de la regulación del programa CDBG.

Cuando las adiciones a los edificios existentes son incidentales a la rehabilitación de la propiedad pueden recibir ayuda bajo esta categoría, y pueden contar como parte de otra rehabilitación si la adición no aumenta materialmente el tamaño ni la función del edificio.

6.3 TIPOS DE AYUDA ELEGIBLES

6.3.1 Reparación, reconstrucción y construcción nueva

6.3.1.1 Reparación

El Programa facilitará la reparación de viviendas públicas dañadas por las tormentas que estén situadas fuera de la zona de riesgo de inundación de 100 años, y que puedan ser reocupadas después de su rehabilitación, así como intervenciones de resiliencia que incluyan mejoras y reacondicionamiento para la resiliencia, características de gestión de aguas pluviales basadas en la naturaleza, características de protección costera basadas en la naturaleza y sistemas resilientes para generar energía de reserva.

6.3.1.2 Reconstrucción

El Programa facilitará la reconstrucción, incluido el reemplazo uno a uno de las viviendas sustancialmente dañadas, las intervenciones de resiliencia apropiadas que no son adecuadas para la rehabilitación, o aquellas unidades que son funcionalmente obsoletas, inadaptables, inaccesibles y que no cumplen con la ley ADA.

6.3.1.3 Construcciones nuevas

El Programa facilitará la construcción nueva de viviendas asequibles resilientes, generalmente, reemplazando una a una las unidades que no eran adecuadas para la rehabilitación en un sitio ubicado dentro de la zona de riesgo de inundación especial de 100 años. La construcción nueva debe estar fuera del área de riesgo de inundación especial.

6.3.2 Tipos de costos elegibles

Los siguientes costos son elegibles para ser financiados por este programa:

- Costos de mano de obra, materiales, suministros y otros gastos necesarios para la rehabilitación de la propiedad, incluida la reparación o reemplazo de los accesorios principales y componentes de las estructuras existentes (por ejemplo, el sistema de calefacción).
- Se pueden ofrecer diferentes formas de financiamientos en esta categoría, tales como subvenciones, préstamos, garantías de préstamos, suplementos de intereses y otras formas de ayuda económica. (Un beneficiario puede hacer un "retiro de la cantidad total" con el fin de financiar la rehabilitación de sus propiedades. Consulte la §590.513 para más detalles).
- Refinanciar préstamos existentes con garantía en una propiedad que se está rehabilitando con fondos del programa CDBG, si el beneficiario determina que dicho refinanciamiento es necesario o apropiado para lograr sus objetivos de desarrollo comunitario.
- Adquirir propiedades. Asistir a personas y entidades privadas (con o sin fines de lucro) en la adquisición de propiedades con fines de rehabilitación, y para rehabilitar propiedades para su uso o reventa con fines residenciales.
- Instalar dispositivos de seguridad, tales sistemas de rociadores, detectores de humo y cerraduras, y otros con propósitos de seguridad.
- Conservación del agua. Costos necesarios para mejorar y aumentar el uso eficiente del agua (p. ej., grifos y duchas que ahorran agua) y de energía en las estructuras, a través de medios como la instalación de ventanas y puertas contra tormentas, aislamiento térmico y la modificación o reemplazo de equipos de calefacción y refrigeración.
- Agua y aguas residuales. Costos de conexión de las estructuras residenciales existentes a las líneas de distribución de agua o de recolección de aguas residuales locales.
- Remover barreras. Costos para remover barreras materiales y arquitectónicas que restringen la movilidad y accesibilidad a los edificios de los adultos mayores y las personas gravemente discapacitadas, y las mejoras que son elegibles para la rehabilitación en esta categoría.
- Instalar o reemplazar materiales para jardines, aceras y entradas para automóviles cuando son incidentales a otra rehabilitación de la propiedad.
- Renovar edificios en desuso. Convertir un edificio cerrado de un uso a otro (p. ej., la renovación de un edificio escolar cerrado para uso residencial).
- Preservar o restaurar propiedades de importancia histórica, ya sean de propiedad privada o pública, excepto los edificios para la conducción general del Gobierno, los cuales no pueden ser restaurados ni preservados con ayuda del programa CDBG-DR. (Consulte la sección sobre instalaciones y mejoras públicas relacionadas con esta limitación). Las propiedades históricas son aquellos sitios o estructuras que figuran, o reúnen los requisitos para figurar, en el Registro Nacional de Lugares Históricos, en un inventario estatal o local de lugares históricos, o que han sido designados como monumentos o distritos históricos estatales o locales por una ley u ordenanza correspondiente.
- Evaluar y reducir el peligro de la pintura a base de plomo. Los costos de evaluación y tratamiento de la pintura a base de plomo pueden llevarse a cabo bajo esta categoría, ya sea solo o en conjunto con otras rehabilitaciones.

6.4 DETERMINACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

En coordinación con las autoridades de vivienda pública afectadas por el desastre, la NCORR determinó que una relación de sub-beneficiario es el mecanismo más apropiado para concederles fondos a las PHA. La evaluación preliminar de Carolina del Norte de los daños relacionados con las tormentas en las unidades de las PHA de los condados más afectados y desamparados, y el análisis exhaustivo para

identificar las necesidades no cubiertas de las viviendas públicas del estado, dieron lugar a la selección inicial de los proyectos elegibles en el marco de este programa.

Los sub-beneficiarios de este programa se eligen por selección directa, por haber formado parte o estar ubicados en un condado que haya participado en el proceso de planificación o se identificarán mediante un proceso de selección competitivo. Los sub-beneficiarios elegibles para el programa CDBG-DR recibirán una notificación informándoles que pueden proponer proyectos para abordar la recuperación de desastres.

El proceso previsto para la revisión y selección de proyectos incluirá la presentación de una solicitud con la documentación de apoyo correspondiente. Se ofrecerá un taller de asistencia técnica a todas las PHA solicitantes potenciales para revisar el paquete de solicitud publicado y para describir con más detalle los requisitos de cumplimiento del HUD y de NCORR y las expectativas de todos los proyectos propuestos. Se establecerá un panel de revisión de NCORR para evaluar todas las solicitudes presentadas. El panel de revisión utilizará los Criterios de evaluación de los sub-beneficiarios (Sección 6.4.1 a continuación) y la Prioridad (Sección 6.4.2 a continuación) al considerar las recomendaciones para la concesión de fondos.

Para avanzar en el proceso de revisión de la NCORR durante la selección de la adjudicación, un proyecto potencial debe: tener un vínculo con una tormenta específica; representar una actividad elegible del programa CDBG-DR; tener o asegurar un registro en SAM.gov para contratos gubernamentales, según sea necesario, y presentar un gráfico detallado de “fuentes y usos” que debe incluir y rendir cuenta de cualquier posible duplicación de beneficios.

6.4.1 Criterios de evaluación de los sub-beneficiarios

Los sub-beneficiarios deben demostrar las siguientes cualidades:

- Experiencia en la ejecución de proyectos financiados por el programa CDBG; CDBG-DR o con otros proyectos financiados por el gobierno federal, incluidos, entre otros, el conocimiento y la experiencia con lo siguiente:
 - requisitos del Título 2 del C. F. R. Parte 200;
 - documentación de que el proyecto cumple uno de los objetivos nacionales del programa CDBG; y
 - documentación de que los gastos del proyecto se destinarán a actividades elegibles por el programa CDBG.
- Suficiente personal para gestionar eficazmente las subvenciones del programa CDBG-DR, lo que incluye, entre otras cosas:
 - capacidad para llevar a cabo la gestión y supervisión financiera;
 - capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión de subvenciones, demostrada mediante la experiencia en gestión de subvenciones con personal interno o con un consultor de gestión de subvenciones;
 - capacidad de auditoría interna;
 - personal administrativo; y
 - conocimiento de los requisitos federales y estatales de adquisición y contratación.

- Conocimiento y experiencia en la gestión financiera de subvenciones federales, y la capacidad de sus sistemas financieros para cumplir con todos los requisitos estatales y federales, incluidos, entre otros, los siguientes:
 - métodos de contabilidad y controles presupuestarios;
 - prueba de que los gastos son necesarios, razonables y están directamente relacionados con la subvención;
 - seguimiento y control oportuno de los gastos de los fondos federales;
 - cumplimiento del Título 2 del C. F. R. Parte 200;
 - finalización y resultados de cualquier otra auditoría relacionada con la capacidad financiera.
- Estar al día con sus obligaciones con el estado de Carolina del Norte (para las entidades que no sean públicas).
- Presentar documentación que indique que la PHA no está actualmente sancionada por el HUD.
- Presentar documentación que indique que la PHA no está considerada por el HUD como una “PHA con problemas”.
- Experiencia, conocimiento y cumplimiento de todas las regulaciones federales fuera de los requisitos directos del programa CDBG, según correspondan a la subvención, entre las que se incluye, entre otras:
 - Davis-Bacon y todas las normas laborales,
 - Sección 3,
 - M/WBE,
 - Medioambientales,
 - Pintura a base de plomo,
 - Derechos civiles,
 - Sección 504,
 - Ley Uniforme de Reubicación,
 - Ley de Vivienda Justa,
 - Ley ADA,
 - Ley de Discriminación por Edad, y
 - Gestión de registros.

6.4.2 Prioridad

Como parte de reconocer que los fondos actualmente asignados a este Programa no podrán atender todas las necesidades no cubiertas, la NCORR priorizará la adjudicación a un solicitante que:

- tenga residentes desplazados y/o unidades vacantes como resultado de los daños causados por los huracanes Matthew o Florence,
- muestre pruebas de que está listo para proceder, y
- muestre pruebas del apoyo del gobierno municipal o local al proyecto propuesto.

6.5 IMPORTE DE LA ADJUDICACIÓN

La adjudicación máxima que las PHA pueden recibir depende del costo real de la construcción, **en una cantidad que no exceda el monto máximo de adjudicación identificado en el plan de acción por el huracán Matthew y el plan de acción por el huracán Florence de la NCORR.** Si la PHA puede documentar una necesidad adicional de fondos del programa CDBG-DR, la NCORR puede ejercer el

derecho de aumentar **el monto de la adjudicación por encima del máximo reflejado en los planes de acción.**

6.6 FINANCIAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE FONDOS PARA PROYECTOS

Una vez que el sub-beneficiario llegue a un acuerdo con la NCORR, se deberán seguir los siguientes pasos para garantizar que se presenten las facturas adecuadas, completas y conformes a las estipulaciones:

Costos elegibles. Todos los costos deben ser atribuibles a un contrato válido por servicios adquiridos de forma competitiva y de acuerdo con los requisitos federales y de la NCORR. La PHA debe emitir una notificación de proceder al contratista/proveedor (con una copia para los registros de la NCORR). La fijación de precios “cost-plus” (costo más margen) está prohibida por el Título 2 del C. F. R., 200.324(d). Costo más margen es una estrategia de precios en la que el precio de venta se determina añadiendo una cantidad específica al costo unitario de un producto.

Costos imputables. Todos los costos que se presenten en una factura deben estar vinculados a la partida presupuestaria del contrato y presupuesto del proyecto. Los programas de la NCORR funcionan con un modelo de reembolso y el sub-beneficiario es responsable de pagar al contratista/proveedor por adelantado y luego solicitar el reembolso de los costos elegibles en los que haya incurrido. Al presentar una factura ante la NCORR, el sub-beneficiario da fe de que todos los bienes/servicios para el proyecto específico se recibieron en condiciones/términos satisfactorios. La factura que el contratista/proveedor presenta debe indicar el porcentaje de finalización del proyecto.

Una factura debe contener, como mínimo, todas las facturas justificativas de los contratistas/proveedores por los bienes y servicios prestados, y la suma de las facturas debe coincidir con el importe total facturado. Además, tanto el sub-beneficiario como los proveedores/contratistas deben cumplir con todos los requisitos federales y locales para presentar informes (M/WBE, Sección 3 y otros objetivos de reporte).

Para referencias adicionales, consulte la guía de facturación para sub-beneficiario de la NCORR en los apéndices de este manual.

6.6.1 Subrogación

La subrogación es el proceso por el cual la ayuda duplicada que se le haya apagado al socio de la PHA después de recibir una adjudicación, se remite al Programa para evitar una duplicación de beneficios, es decir, para evitar que el socio de la PHA sea reembolsado dos veces por la misma pérdida. Al firmar el acuerdo de subvención, el socio de la PHA garantiza que remitirá cualquier exceso de fondos al Programa, cada vez que los reciba.

6.6.2 Normas de construcción ecológica

Todas las propiedades financiadas por el Programa deben cumplir con las normas de construcción ecológica, tal como lo exigen los avisos del Registro Federal en el 81 F. R. 83524 y sus modificaciones en avisos posteriores. Para cumplir estos requisitos, la NCORR documenta, en el expediente de cada proyecto, el uso del estándar de construcción ecológica correspondiente.

El estándar de construcción ecológica y resiliente requiere que toda construcción asistida con fondos del programa CDBG-DR cumpla con un estándar reconocido por la industria que haya logrado la certificación de:

- Enterprise Green Communities;
- LEED (construcciones nuevas, viviendas, edificios de mediana altura, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de urbanizaciones);
- ICC-700 National Green Building Standard Green+Resilience;
- Living Building Challenge; o
- cualquier otro programa integral de construcción ecológica equivalente, que sea aceptable para el HUD.

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

- ENERGY STAR (hogares certificados o multifamiliares de gran altura);
- DOE Zero Energy Ready Home;
- Hogar EarthCraft, hogar multifamiliar EarthCraft;
- estándar “Edificio Pasivo” del Passive House Institute o la certificación “EnerPHit” del Passive House Institute US (PHIUS) de la Asociación Internacional Passive;
- certificación de Greenpoint Rated para hogares nuevos o para hogares existentes (lograr una etiqueta “Whole House” o “Whole Building”);
- certificación de Earth Advantage para hogares nuevos; o
- cualquier otra norma de eficiencia energética equivalente que sea aceptable para el HUD.

Para mantener el cumplimiento, la NCORR debe identificar, para cada proyecto, cuál de estos estándares de construcción ecológica y resiliente se utilizará. Sin embargo, la NCORR no está obligada a usar los mismos estándares en cada proyecto o edificio. Para satisfacer este requisito regulatorio, la NCORR exigirá que todos los proyectos que se consideren para ser financiados, identifiquen el estándar de construcción ecológica que se utilizará. Si un sub-beneficiario identifica un estándar alternativo para un proyecto propuesto en el marco de este Programa, la NCORR la evaluará y pudiera presentarla ante el HUD para su consideración y aprobación.

6.6.3 Políticas sobre llanuras de inundación, vías de inundación y zonas costeras de alto riesgo

La Orden Ejecutiva 11988 “Gestión de Llanuras de Inundación”, exige que las actividades federales eviten los impactos en las llanuras de inundación y que eviten el apoyo directo e indirecto a las construcciones en las llanuras de inundación en la medida de lo posible. Como se indica en los acuerdos con los sub-beneficiarios de la NCORR, todas las PHA y sus socios deben cumplir con estas regulaciones federales. Las definiciones y regulaciones relacionadas con la llanura de inundación de 100 años, las vías de inundación y la zona costera de alto riesgo se encuentran en la Sección 12.0 de este manual.

6.7 MONITOREO DEL ARRENDAMIENTO

6.7.1 Determinar los ingresos del inquilino

Al momento del cierre, el Programa confirmará que cada proyecto se está arrendando al número de unidades de LMI identificadas en una certificación de estatus LMI, como parte del acuerdo firmado con el sub-beneficiario. El Programa se basará en la verificación proporcionada por el constructor o socio del proyecto para los nuevos proyectos de construcción, tal y como lo verifique el personal de la NCORR.

El programa requiere que el constructor o un propietario posterior reporte a la NCORR las declaraciones de impuestos federales más recientes (por ejemplo, los formularios 1040, 1040A o 1040EZ del IRS) de los inquilinos para determinar sus ingresos.

Si uno o alguno de los miembros del hogar no tienen una declaración de impuestos ante el IRS, o la situación de los ingresos ha cambiado desde que se presentaron las declaraciones de impuestos, se puede presentar cualquiera de los siguientes documentos por cada miembro del hogar que tenga 18 años o más:

- un mínimo de tres meses actuales y consecutivos de comprobantes de pago (si el miembro del hogar recibe un pago mensual);
- un mínimo de cuatro comprobantes de pago actuales y consecutivos (si el miembro del hogar recibe una paga semanal, quincenal o bimensual);
- si recibe pensión: estado de cuenta que muestre el importe actual bruto mensual o anual;
- estado de cuenta del Seguro Social o el Formulario 1099 del IRS;
- declaración de desempleo;
- formulario de certificación de cero ingresos;
- hoja de cálculo y certificación de los ingresos de la unidad familiar.

6.8 ADQUISICIONES Y CONFLICTOS DE INTERESES

Los requisitos de adquisición que se encuentran en el Título 2 del C. F. R. Parte 200, Subparte D, establecen las normas y directrices del programa CDBG-DR sobre la adquisición de servicios, suministros, equipos, construcción y servicios profesionales para gobiernos locales y organizaciones sin fines de lucro. Para seguir siendo elegibles para el financiamiento del programa CDBG-DR, los beneficiarios deben cumplir con esos requisitos y con las normas de contratación estatales y locales. Además, las adquisiciones en el marco del programa CDBG-DR deben cumplir con los requisitos federales, estatales o locales más restrictivos. Por lo tanto, para ayudar a los sub-beneficiarios a comprender mejor y cumplir con estos requisitos, se ponen a disposición los siguientes enlaces sobre las políticas de adquisición actuales:

- <https://www.sog.unc.edu/resources/microsites/local-government-purchasing-and-contracting/federal-procurement-requirements>
- Compras correctas. El programa CDBG-DR y las adquisiciones: una guía para la recuperación (<https://www.hudexchange.info/resource/5614/buying-right-cdbg-dr-and-procurement-a-guide-to-recovery/>)

Se recomienda que los sub-beneficiarios se familiaricen con esta información, especialmente con el memorando del 20 de marzo de 2018 del Departamento de Tesorería del estado de Carolina del Norte y el documento de la Escuela de Gobierno de la Universidad de Carolina del Norte (UNC) sobre los requisitos de adquisición más restrictivos, antes de emitir cualquier solicitud de propuestas, de

calificaciones o solicitar contratos para servicios relacionados con un proyecto elegible por el programa CDBG-DR. El equipo de cumplimiento de la NCORR revisará las adquisiciones de una muestra de beneficiarios para fines de monitoreo. El equipo de cumplimiento también hace revisiones para garantizar que la NCORR se adhiera a estas políticas.

El personal estatal o los coordinadores de proyectos de la NCORR les proporciona a los sub-beneficiarios asistencia técnica en su sede, de manera electrónica y/o grupal para ayudar a garantizar que sigan las regulaciones sobre las adquisiciones y para ayudarlos a elaborar documentos de adquisición que cumplan con las regulaciones federales y estatales. La NCORR también proporcionará asistencia técnica en materia de adquisiciones, compuesta de:

- revisión de los requisitos de contratación del Título 2 del C. F. R. Parte 200; y
- revisión de las políticas y procedimientos de adquisición para que el beneficiario cumpla con el Título 2 del C. F. R. Parte 200

Si se identifica un posible conflicto de intereses real o percibido, tal y como se define en la legislación federal o estatal, los beneficiarios deben ponerse en contacto con la NCORR para obtener más información.

7.0 Duplicación de beneficios

La Sección 312 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia (Título 42 del U. S. C. §5155) prohíbe a cualquier persona, empresa u otra entidad recibir ayuda financiera con respecto a cualquier parte de una pérdida resultante de un desastre grave para el cual ya haya recibido ayuda financiera de cualquier otro programa, póliza de seguro o cualquier otra fuente. De acuerdo con la Ley Stafford, no se pueden utilizar los fondos para la recuperación de desastres emitidos a través del programa CDBG-DR del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano para ningún costo para el que se haya proporcionado previamente otra ayuda con el mismo fin.

En general, la asistencia financiera recibida de otra fuente para el mismo propósito que los fondos del programa CDBG-DR, se considera una duplicación de beneficios (DOB).

Como lo ordena la ley, todos los proyectos de la NCORR que reciban fondos del programa CDBG-DR deben mostrar un análisis de los fondos potencialmente recibidos para el mismo propósito que la cantidad prevista del CDBG-DR, también conocido como un análisis de duplicación de beneficios (DOB). Todos los socios de la PHA deben presentar todas las fuentes de financiamiento para su análisis, incluidas las adjudicaciones de la FEMA y los ingresos de los seguros privados. La NCORR hará un análisis para establecer que no hay duplicación de beneficios.

La DOB total se calcula restando las exclusiones no duplicadas de la asistencia total. El cálculo de la cantidad máxima total de la adjudicación del programa CDBG-DR se determina después de que el cesionario:

- identifique la necesidad total;
- identifique la asistencia total;

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

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

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

En segundo lugar, el cesionario puede aumentar el importe de una adjudicación si el solicitante se compromete a reembolsar la ayuda duplicada que reciba en el futuro (a menos que lo prohíba una orden legal de asistencia, como se explica en la sección 6.5). La Sección 312(b) de la Ley Stafford permite que un cesionario proporcione asistencia a través del programa CDBG-DR a un solicitante que tenga o pueda tener derecho a recibir una asistencia que sería duplicada si:

- el solicitante no ha recibido la otra ayuda en el momento en que el cesionario del CDBG-DR le conceda la ayuda; y
- el solicitante se compromete a reembolsar al cesionario del programa CDBG-DR cualquier ayuda duplicada una vez que la haya recibido (subrogación). El acuerdo de reembolso de 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 de seguros). El HUD exige a todos los cesionarios que establezcan acuerdos con los solicitantes en los que se les exija el reembolso de la ayuda duplicada antes de recibir la ayuda del programa CDBG-DR.

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

7.1 CONSTRUCCIONES NUEVAS: ANÁLISIS

Por lo general, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP), los ingresos de los seguros privados contra inundaciones y los préstamos de la Administración de Pequeñas Empresas (SBA) no se consideran destinados a la construcción de nuevas viviendas asequibles, con excepción de ciertas subvenciones de la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (FEMA). Sin embargo, la NCORR exige que todos los constructores de viviendas asequibles nuevas financiadas en el marco de este programa revelen todas las fuentes de financiamiento.

7.2 REPARACIONES: ANÁLISIS

En los casos en los que el Programa identifica necesidades críticas de resiliencia, se solicita información a los socios de la PHA para determinar si hubo financiamiento disponible de otra fuente para el mismo propósito.

7.3 LISTA POTENCIAL DE BENEFICIOS DUPLICADOS

La PHA debe considerar la asistencia total disponible para el proyecto. 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. Los socios deben prestar especial

atención a las siguientes fuentes potenciales de beneficios y confirmar si se han agotado o están disponibles para el proyecto:

- Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP): Los beneficios del seguro recibidos deben ser revelados por la PHA.
- Seguro privado: La PHA debe revelar todos los ingresos recibidos del seguro. Cuando sea necesario, el Programa buscará beneficios de seguros "no declarados", y confirmará los beneficios declarados por el constructor.
- FEMA: La PHA debe revelar la asistencia que espere o haya recibido de la FEMA
- Otras: Los fondos recibidos de otras fuentes deben ser revelados por la PHA y verificados por el Programa. Los ejemplos incluyen organizaciones sin fines de lucro, otras agencias gubernamentales y grupos sociales.

8.0 Revisión medioambiental

Recibir fondos del programa CDBG-DR del HUD es contingente al cumplimiento de la Ley Nacional de Política Medioambiental (NEPA) y de la legislación y órdenes ejecutivas relacionadas con el medio ambiente y la preservación histórica. Los proyectos también están sujetos a la Revisión Estatal de Calidad Ambiental (SEQR). La NCORR evaluará los conocimientos, la comprensión y la capacidad de todos los sub-beneficiarios dentro de este Programa y proporcionará la asistencia técnica necesaria. La NCORR recomienda a todos los posibles sub-beneficiarios que revisen el Título 24 del C. F. R. Parte 58 para obtener más detalles y requisitos de cumplimiento. Todos los proyectos que impliquen una construcción nueva, cambio de uso (como en los proyectos de reutilización adaptativa) o aumento de la superficie de una estructura residencial existente en un 20 % o más, deben completar una evaluación ambiental (EA), con éxito, antes de asumir un compromiso de financiamiento para los proyectos. En el caso de proyectos que impliquen una rehabilitación sustancial de las estructuras residenciales existentes, se puede hacer una revisión medioambiental breve. La asistencia técnica está disponible para discutir estos asuntos con más detalle, antes de hacer la solicitud. Todas las adjudicaciones se considerarán condicionales hasta que se complete la revisión medioambiental.

9.0 Cierre

El Programa realiza el cierre una vez que se han completado las listas de comprobación finales del proyecto.

El cierre del proyecto es el proceso a través del cual la NCORR determina que todos los requisitos del acuerdo entre la NCORR y el sub-beneficiario para un proyecto específico se han completado de acuerdo con los términos y condiciones establecidas. El cierre del proyecto comienza cuando:

- todos los gastos del proyecto (incluidos los que se pagarán con fondos que no son del programa CDBG-DR) que se deben pagar, se han completado y se ha solicitado el pago;
- se han terminado los trabajos aprobados;
- se ha cumplido cualquier otra responsabilidad detallada en el acuerdo de sub-beneficiario (SRA);
y
- todos los resultados de la supervisión o auditoría se han eliminado.

El cierre del proyecto consiste en:

- una solicitud de cierre, con los documentos del proyecto correspondientes, presentada a la NCORR por el socio;
- una lista de verificación de 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, se debe actualizar el estatus del proyecto en el Sistema de Informes de Subvenciones para la Recuperación de Desastres (DRGR) del HUD, y la NCORR debe presentar un informe trimestral final ante el HUD que refleje el estatus del proyecto. En el caso de los proyectos financiados con fondos del programa CDBG-DR de la NCORR, así como con otros fondos, el cierre del proyecto se produce cuando se gastan todos los fondos y cada dólar del CDBG-DR está asociado a uno de los objetivos nacionales.

10.0 Requisitos administrativos del programa y regulaciones transversales federales

La NCORR y sus beneficiarios, sub-beneficiarios y contratistas deben cumplir los requisitos federales y estatales, según correspondan, y ofrecer una confirmación de su cumplimiento cuando se les solicite.

10.1 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 discapacidades en cuanto al empleo, los servicios de la administración estatal y local, alojamientos públicos, instalaciones comerciales y transporte. La Ley ADA también exige el establecimiento de dispositivos de telecomunicaciones para sordos (TDD)/servicios de retransmisión telefónica. La NCORR toma medidas afirmativas para garantizar que las personas con discapacidades tengan un acceso igualitario a los programas que ofrece, y que cualquier servicio se preste de la manera más integrada posible. Las personas calificadas con discapacidades son informadas de la disponibilidad de los servicios y actividades del Programa, y pueden acceder y usar fácilmente los programas o servicios de la NCORR. La NCORR también se asegura de que se hagan modificaciones o cambios razonables en las políticas, prácticas o procedimientos para garantizar la igualdad de acceso a los servicios y programas para las personas con discapacidad. Además, todos los programas y actividades deben cumplir con el Título 28 del C. F. R. Parte 35 en lo que respecta a la accesibilidad, tanto estructural como administrativa, de las personas con discapacidades. El mandato de la NCORR, de ajustarse a los requisitos de la ADA, se extiende a todas sus partes interesadas, incluidos los beneficiarios, los proveedores y los constructores.

10.2 NORMAS LABORALES DAVIS-BACON

La Ley Davis-Bacon y las Leyes Relacionadas (DBRA) corresponde a los contratistas y subcontratistas que llevan a cabo contratos financiados o asistidos por el gobierno federal que superan los \$2000 para trabajos correspondientes en proyectos similares en el área. En algunos casos, la Ley de Salarios Prevalcientes de Carolina del Norte está en vigor. En estos casos, se debe respetar y aplicar la tasa de

salario prevaleciente más alta entre la tasa federal y la estatal. En el caso de los contratos principales que superen los \$100 000 dólares, según las disposiciones de la Ley de Normas de Seguridad y Horas de Trabajo por Contrato (*Contract Work Hours and Safety Standards Act*), en su versión vigente, los contratistas y subcontratistas también deben pagar a los obreros y los mecánicos, incluidos los guardias y los vigilantes, al menos 1.5 veces la compensación habitual por cada hora extra trabajada en una semana después de las 40 horas de la semana laboral. Además, la NCORR debe cumplir los requisitos de reportes establecidos por el HUD y las regulaciones del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos. Este requisito se extiende también a los sub-beneficiarios y contratistas de la NCORR.

El equipo de cumplimiento de la NCORR se asegura de que el programa y los servicios del programa CDBG-DR cumplan con la DBRA mediante el seguimiento, revisión y supervisión de los registros de nóminas certificadas y las entrevistas con los trabajadores principales y subcontratistas. La NCORR utiliza SharePoint para la transmisión segura de las nóminas semanales presentadas por los contratistas. La NCORR utilizará este sistema para recopilar, revisar y reportar todos los requisitos del cumplimiento de las regulaciones.

10.3 IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DE EMPLEO

La Orden Ejecutiva 11246 “Igualdad de Oportunidades en el Empleo”, en su versión vigente, prohíbe a los contratistas federales y a los contratistas y subcontratistas que reciben asistencia federal, que facturen más de \$10 000 en negocios gubernamentales en un año, a que discriminen a alguien 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.

10.4 VIVIENDA JUSTA

La Ley de Vivienda Justa exige que todos los cesionarios, sub-beneficiarios y/o constructores financiados total o parcialmente con asistencia del HUD para actividades relacionadas con la vivienda, certifiquen que ninguna persona fue excluida de participar, no se le negó el beneficio ni fue objeto de discriminación en ningún programa ni actividad de vivienda debido a su edad, raza, color, credo, religión, condición familiar, origen nacional, orientación sexual, condición militar, sexo, discapacidad ni estado civil. Para los proyectos de vivienda pública, la NCORR hace cumplir la Ley de Vivienda Justa, asegurándose de que todos los subreceptores cumplan con los requisitos aplicables de Vivienda Justa y marketing afirmativo, proporcionen un plan de marketing e informen sobre el cumplimiento de la Ley de Vivienda Justa y los formularios asociados en el sitio web de la NCORR o de RebuildNC.gov, según corresponda. El plan de marketing afirmativo debe cumplir con las leyes de vivienda justa aplicables y demostrar cómo el solicitante o beneficiario promoverá afirmativamente la vivienda justa en todos los programas de recuperación de desastres de la NCORR.

10.5 LEY DE NORMAS LABORALES JUSTAS DE 1938, EN SU VERSIÓN VIGENTE

La Ley de Normas Laborales Justas de 1938, en su versión vigente (FLSA), establece los niveles básicos de salario mínimo para todo trabajo y exige el pago de horas extras a razón de 1.5 veces el salario básico por hora extra trabajada más allá de las 40 horas semanales. Estas normas laborales se aplican a todo el contrato de construcción, independientemente de que los fondos del programa CDBG-DR solo financien una parte del proyecto. Todos los empleados de los contratistas o subcontratistas en

trabajos de construcción financiados total o parcialmente con la ayuda del programa CDBG-DR de la NCORR —con las excepciones que se enumeran a continuación—, 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 vigente.

En algunos casos, se aplican tanto los salarios prevalecientes en Carolina del Norte como los salarios prevalecientes de la Ley Davis-Bacon. En tales casos, prevalece el más alto de los dos. Las excepciones a la FLSA incluyen:

- contratos de construcción de \$2000 o menos;
- adquisición de bienes inmuebles;
- honorarios de arquitectura e ingeniería;
- otros servicios (como jurídicos, contabilidad o gestión de la construcción);
- otros artículos no relacionados con la construcción (como muebles, licencias comerciales, impuestos sobre bienes inmuebles);
- rehabilitación de propiedades residenciales diseñadas para menos de ocho familias; y
- actividades de remoción de escombros, demolición y/o despeje, a menos que estén relacionadas con la construcción (la demolición y despeje, como funciones independientes, no se consideran actividades de construcción). Para asistencia, comuníquese con un especialista en mano de obra del programa CDBG-DR de la NCORR.

10.6 NEGOCIOS PROPIEDAD DE GRUPOS MINORITARIOS Y/O MUJERES

Las directrices de la Orden Ejecutiva Federal 12432 exigen que ciertas agencias federales promuevan y aumenten la utilización de empresas propiedad de grupos minoritarios (MBE). El Título 2 de los C. F. R. 200.321, exige que la entidad no federal tome todas las medidas necesarias para garantizar que todos los beneficiarios, contratistas, subcontratistas y/o constructores financiados total o parcialmente con asistencia del programa CDBG-DR del HUD se aseguren de que los contratos y otras oportunidades económicas se dirijan a las empresas pequeñas y de grupos minoritarios, a las empresas propiedad de mujeres (WBE) y a las empresas en áreas con altos porcentajes de desempleo, cuando sea posible.

Carolina del Norte quiere garantizar que las entidades públicas utilicen empresas M/WBE a través del programa HUB [Negocios Históricamente Inutilizados] gestionado en el Departamento de Administración de Carolina del Norte (DOA). Como se indica en la Orden Ejecutiva 25, Sección 5, el programa HUB trabaja para incorporar los requisitos programáticos del HUD en las oportunidades de contratación. Como tal, la NCORR garantiza el cumplimiento de estos objetivos al exigir, según corresponda, a los beneficiarios y contratistas que hagan todo lo posible por alcanzar el objetivo general de participación de las M/WBE que el estado haya establecido para todo el valor del contrato.

Para todos los proyectos y acuerdos, la NCORR deberá hacer todo lo posible para alcanzar un objetivo global de participación de las M/WBE del 10 % de todo el contrato, según la Orden Ejecutiva 25. La NCORR verifica con el programa HUB de la DOA la certificación M/WBE, y que el equipo de cumplimiento supervise para asegurar que se sigan todos los requisitos de reporte sobre los M/WBE a través de SharePoint.

Para todos los proyectos del Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas, el equipo de cumplimiento trabaja con los solicitantes y beneficiarios para proporcionar la asistencia técnica,

orientación y el apoyo individual necesario para implementar los esfuerzos de buena fe y cumplir con los umbrales para las M/WBE correspondientes. El equipo de cumplimiento de la NCORR supervisa el nivel de utilización de las M/WBE y proporciona apoyo adicional, según sea necesario.

10.7 SECCIÓN 3

La Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 exige que los cesionarios, sub-cesionarios, sub-beneficiarios, contratistas, subcontratistas y/o constructores financiados total o parcialmente con fondos del programa CDBG-DR, amplíen las oportunidades de empleo y los contratos a los residentes y empresas elegibles de la Sección 3, en la mayor medida posible. En noviembre del 2020, se adoptó la nueva regla final para la Sección 3, la cual se encuentra en el Título 24 del C. F. R. Parte 75. La NCORR exige que exista un plan de la Sección 3 aprobado antes de que se conceda y apruebe un proyecto para aquellas entidades que reciben más de \$200 000 en asistencia del programa CDBG-DR del HUD (Título 24 del C. F. R. 75.3[a]). Las PHA están sujetas a los requisitos de la Sección 3 y no están limitadas por el umbral de \$200 000 del programa CDBG-DR.

La regla final define a los trabajadores de la Sección 3 como cualquier trabajador que:

- tenga ingresos en el año anterior o por calendario anualizado que estén por debajo del límite de ingresos establecido por el HUD;
- sea empleado de una empresa de la Sección 3; o
- participe en YouthBuild.

Además, la regla final define a los trabajadores objetivos de la Sección 3 —para la asistencia financiera de vivienda pública—, como un trabajador de la Sección 3 que también es:

- un empleado de una empresa de la Sección 3; o
- un trabajador que actualmente es, o que era cuando fue contratado, según se ha documentado en los últimos cinco años:
 - residente de una vivienda pública o de una vivienda asistida por la Sección 8;
 - residente de otros proyectos de vivienda pública o vivienda asistida por la Sección 8 administrada por la PHA que está solicitando asistencia; o
 - participe en YouthBuild.

El HUD ha establecido el cumplimiento “Safe Harbor” y considerará que los cesionarios y los sub-beneficiarios han cumplido con los requisitos de la Sección 3, en ausencia de pruebas que demuestren 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 por lo tanto han alcanzado el cumplimiento “Safe Harbor”.

Si un cesionario y/o sub-beneficiario no cumple los requisitos de los puntos de referencia, pero puede aportar pruebas de que ha hecho esfuerzos de calidad para ayudar a las personas con ingresos bajos y muy bajos con oportunidades de empleo y capacitación, se considera que cumple con la Sección 3, en ausencia de pruebas que demuestren lo contrario (es decir, pruebas o conclusiones obtenidas de una revisión de cumplimiento de la Sección 3).

Los puntos de referencia para la ayuda financiera concedida a las PHA son:

- El 25 % o más del número total de horas de trabajo de todos los empleados que reciben asistencia financiera para vivienda pública en el año fiscal durante el cual las PHA u otros beneficiarios son trabajadores de la Sección 3; y
- El 5 % o más del número total de horas de trabajo de todos los empleados que reciben asistencia financiera para vivienda pública en el año fiscal durante el cual las PHA u otros beneficiarios son trabajadores de la Sección 3, según se define en el Título 24 del C. F. R. 75.11.

El equipo de cumplimiento de la NCORR brinda capacitación, asistencia técnica y apoyo individual a todos los proyectos, especialmente en lo que respecta al desarrollo y la revisión de los planes de la Sección 3, así como a la implementación de los mejores esfuerzos para cumplir con las metas de la Sección 3. El equipo de cumplimiento también revisa el logro de los objetivos de la Sección 3 y proporciona apoyo adicional práctico cuando sea necesario.

Cada tres meses, el equipo de cumplimiento revisa y hace seguimiento de los informes trimestrales y calcula los índices de utilización. El equipo informa al personal de Desarrollo Comunitario de la NCORR sobre los reportes trimestrales pendientes y los índices de utilización actuales.

Los beneficiarios de la asistencia financiera de la PHA deben reportar anualmente:

- El número total de horas trabajadas.
- El número total de horas trabajadas por los empleados de la Sección 3.
- El número total de horas trabajadas por los empleados objetivo de la Sección 3.

Cuando las PHA estén obligadas a cumplir con la Sección 3, nada en este manual se interpretará para eliminar tales requisitos.

10.8 ANTIDESPLAZAMIENTO RESIDENCIAL

La NCORR y todos los sub-beneficiarios deben seguir una política residencial antidesplazamiento. Se puede acceder a esta política en el Apéndice 38 del Procedimiento operativo estándar y la Política de reubicación opcional de la URA aquí: rebuild.nc.gov/policies-and-procedures. Los sub-beneficiarios o contratistas deben proporcionar los siguientes beneficios a los hogares o negocios a los que desplazan:

- servicios de asesoramiento para la reubicación;
- un aviso mínimo de 90 días para el desalojo;
- reembolso de los gastos de mudanza; y
- pagos por el costo adicional del alquiler o la compra de una vivienda de reemplazo comparable.

Las PHA son responsables de cumplir con las directrices federales de antidesplazamiento residencial que corresponden a sus programas y pueden ser más restrictivas que las directrices del programa CDBG-DR.

10.9 LEY UNIFORME DE REUBICACIÓN Y ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Para llevar a cabo las actividades de los programas de vivienda pública cumpliendo los requisitos de la URA, la NCORR ha adoptado los *Procedimientos Operativos Estándar* y la *Política de Reubicación Opcional* de la URA. Este documento proporciona al personal de los programas y a los contratistas los procedimientos operativos estándar para cumplir con los requisitos de la URA sobre el desplazamiento

temporal y permanente de los inquilinos. La NCORR reconoce que los socios sub-beneficiarios de la PHA pudieran haber emprendido ya la reubicación de emergencia de los inquilinos de las unidades afectadas por los desastres naturales. En cada caso, La NCORR y la PHA evaluarán todas las medidas de reubicación adoptadas por la PHA previas a la adjudicación, para garantizar el cumplimiento de la subvención. En todos los casos, tras la evaluación de cualquier reubicación previa a la adjudicación iniciada por la PHA, tanto la NCORR como la PHA se asegurarán del cumplimiento de las regulaciones más restrictivas del HUD en referencia a la URA. El documento puede consultarse aquí: <https://www.rebuild.nc.gov/media/1560/open>.

Tenga en cuenta que, según la Sección 18 de la Ley de Viviendas de los Estados Unidos de 1937 (en su versión vigente), las disposiciones de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) son diferentes a los requisitos de reubicación por demolición.

10.9.1 Bienes inmuebles

Si los fondos del programa CDBG-DR se utilizan para adquirir bienes inmuebles, la NCORR asegura que la propiedad siga utilizándose para el fin previsto (y aprobado), que se mantengan registros adecuados para hacerle seguimiento; que se tomen medidas para protegerla y mantenerla, y que, si la propiedad se vende, se reembolse a la NCORR la parte del CDBG-DR correspondiente al valor de la propiedad. Este enfoque ante la posesión legal, uso, gestión y disposición de la propiedad se complica por dos hechos. En primer lugar, las normas sobre la gestión y disposición de la propiedad difieren ligeramente en función de si el beneficiario es un sub-beneficiario del sector público (las regulaciones suelen ser más explícitas para los beneficiarios gubernamentales) o privado. En segundo lugar, los bienes inmuebles (por ejemplo, terrenos y edificios) reciben un tratamiento diferente al de los bienes personales, tal y como se establece en el Título 2 del C. F. R. 200.

Los requisitos federales sobre los bienes inmuebles se organizan según el título de propiedad, el uso y la disposición. En general, el sistema de gestión de la propiedad debe ofrecer registros precisos, inventarios periódicos, mantenimiento y control adecuados, y procedimientos de venta apropiados. Los cesionarios deben seguir procedimientos de venta que permitan la competitividad, en la medida de lo posible, y que den lugar a la mayor rentabilidad posible. El Artículo 12 del Capítulo 160A de los Estatutos Generales de Carolina del Norte exigen los procedimientos de enajenación competitiva, para la venta de bienes propiedad de los gobiernos locales y, generalmente, incluyen la notificación pública de la venta prevista, la competitividad de precios, la adjudicación del contrato al mejor postor, postor responsable y la aprobación de la transferencia por parte del consejo administrativo.

10.9.2 Adquisición de bienes inmuebles

Una vez notificado el permiso de la NCORR, el beneficiario puede adquirir cualquier bien inmueble, incluidas las servidumbres y los derechos de paso necesarios para el proyecto. Los fondos federales del programa CDBG-DR, administrados por la NCORR y distribuidos a los beneficiarios, contratistas y/o beneficiarios directos, están sujetos a la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia a la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión vigente (Ley Uniforme o URA) y/o a la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, tal y como fue derogada por el 81 F. R. [Registro Federal] 83254 y el 82 F. R. 5591. Las regulaciones federales correspondientes se encuentran en el Título 49 del C. F. R. Parte 24 (URA), y en el Manual de orientación de adquisición de bienes inmuebles y política de reubicación (Manual 1378 del HUD).

Se permite un acuerdo de opción de compra sobre un terreno o propiedad propuestos antes de que se haya completado la revisión medioambiental, si se han tomado ciertas medidas con antelación: 1) el acuerdo debe estar sujeto a que el beneficiario determine la conveniencia de la propiedad para el proyecto; 2) debe haberse completado una revisión medioambiental; y 3) el costo debe ser una porción nominal del precio de compra. Antes de la licitación, el beneficiario debe haber obtenido todos los terrenos, derechos de paso y servidumbres necesarios para llevar a cabo el proyecto. A continuación, se ofrece información más detallada sobre la adquisición de bienes inmuebles.

A efectos de este manual, por "propiedad a adquirir" se entiende cualquier tipo de interés permanente, como el título de propiedad, contratos de tierras, servidumbres permanentes, arrendamientos a largo plazo (20 años o más) y derechos de paso. Las servidumbres temporales también están sujetas a las mismas normas que otras formas de adquisición, a menos que la servidumbre temporal beneficie exclusivamente al propietario. Los sub-beneficiarios también deben ser conscientes de que todos los métodos de adquisición (por ejemplo, compra, donación o donación parcial) están cubiertos por la URA.

Las normas de adquisición se deben seguir siempre que un sub-beneficiario:

- se encargue directamente de la compra de la propiedad;
- contrate a un agente, constructor privado, etc. para que actúe en su nombre;
- proporcione a una organización con o sin fines de lucro, fondos para comprar una propiedad; o
- proporcione ayuda federal a personas que están adquiriendo su propia vivienda (es decir, un programa de ayuda a los compradores de vivienda).

Nota: Los sub-beneficiarios también deben cumplir con los requisitos de revisión medioambiental en lo que respecta a la adquisición, incluidos los requisitos de las opciones de compra y contratos condicionales.

10.9.3 Adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles

Los sub-beneficiarios deben comprender la diferencia fundamental entre la adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de todas las regulaciones aplicables. Tanto en las adquisiciones voluntarias, como en las involuntarias, existen protecciones para los vendedores. La diferencia clave entre los dos tipos de adquisición es que cuando se produce una venta voluntaria, **no puede haber amenaza de dominio eminente** (o expropiación). Independientemente de la forma de adquisición, se recomienda encarecidamente que el sub-beneficiario mantenga, en el expediente de adquisición, un registro de los contactos que tuvo con el propietario.

Nota: Es posible que, originalmente, durante la fase conceptual o al comienzo de un proyecto no se prevea el uso de fondos federales. Por lo tanto, los sub-beneficiarios deben proceder con cautela ante la posibilidad de que se introduzcan los recursos federales más adelante en el proyecto, ya que las actividades de adquisición están sujetas a la URA, si existe la intención de adquirir una propiedad para un proyecto federal o con ayuda federal en cualquier momento del curso de un proyecto.

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

- Compras en las que las personas actúan en nombre de una agencia con un poder de dominio

eminente, pero el sub-beneficiario o la comunidad declaran por escrito que no lo utilizarán.

- *Ejemplo: El sub-beneficiario ha identificado la(s) parcela(s) para un proyecto, pero no utilizará sus poderes para expropiar la propiedad. En este caso, el sub-beneficiario 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 no se utilizará el proceso de expropiación para adquirir dicha la parcela.*
- Compras en las que el sub-beneficiario, la agencia o la persona no tienen el poder de dominio eminente.
 - *Ejemplo: Una organización sin fines de lucro sin poder de expropiación busca propiedades adecuadas para comprar, rehabilitar y revender. Todas sus negociaciones se deben llevar a cabo de acuerdo con las regulaciones de adquisición voluntaria.*
- Compras de propiedades a agencias gubernamentales (federales, estatales o locales) en las que el sub-beneficiario no tiene el poder de dominio eminente sobre la otra entidad.
 - *Ejemplo: Una organización sin fines de lucro sin poder de dominio eminente selecciona un terreno baldío que es propiedad del Cuerpo de Ingenieros del Ejército. La organización sin fines de lucro nunca podría comprar la propiedad si el Cuerpo de Ingenieros no está de acuerdo con su oferta.*

A continuación, se describe cada tipo de adquisición voluntaria y los requisitos de la URA para cada una de ellas:

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

Mientras que los propietarios-ocupantes de una propiedad que se compró mediante adquisición voluntaria no pueden optar a los beneficios de reubicación, todos los inquilinos en ocupación legal (incluidos los ocupantes no residenciales) están protegidos por la URA y pueden optar a los beneficios de reubicación según dicha ley.

10.9.4 Adquisición voluntaria por un sub-beneficiario o personas que actúan en nombre de un sub-beneficiario con poder de dominio eminente

Para que se considere que un sub-beneficiario con poder de expropiación hizo una adquisición voluntaria, la propiedad no podrá formar parte de un área planificada o designada para proyectos, en la cual todas las propiedades del área se comprarían en un tiempo específico.

La búsqueda de sedes alternativas para el proyecto o actividad puede limitarse a un área geográfica, pero si ninguno de los propietarios está dispuesto a vender voluntariamente, el sub-beneficiario deberá estar preparado para buscar en otra zona. Cuando un sub-beneficiario desee comprar más de un terreno dentro de un área geográfica general, en base a esto, todos los propietarios deberán ser tratados de forma equivalente o similar.

Si un sub-beneficiario determina que un terreno específico es necesario para un programa o actividad que tiene pensada, la venta no se puede considerar voluntaria. Se supone que, si las negociaciones fracasan, el sub-beneficiario podría adquirir la propiedad en última instancia mediante la expropiación. Por lo tanto, **no** se considera que la adquisición fuera voluntaria.

Si otra persona, como un constructor privado o un agente inmobiliario, está autorizada a actuar en nombre del sub-beneficiario 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 que sea voluntaria, el sub-beneficiario debe cumplir todos los requisitos que se indican a continuación e informar por escrito al propietario:

- que la transacción involucra fondos federales. Sin embargo, el sub-beneficiario no utilizará su poder de dominio eminente si las negociaciones no dan lugar a un acuerdo amistoso; y
- la estimación del sub-beneficiario 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 sub-beneficiarios deben seguir procedimientos específicos:

- En las adquisiciones voluntarias, la URA no exige un avalúo formal. Sin embargo, la compra puede implicar que un prestamista privado sí lo exija.
- Aunque no se exige un avalúo para las transacciones voluntarias, los sub-beneficiarios pueden decidir que es necesario para apoyar su determinación del valor de mercado. Estos deben tener alguna base razonable para determinar el valor de mercado.
- Si no se hace un avalúo, alguien con conocimiento del mercado inmobiliario local debe hacer esta determinación y documentarlo en el expediente.

Después de que un sub-beneficiario haya establecido el valor de mercado para la propiedad y haya notificado al propietario esta cantidad por escrito, puede negociar libremente con el propietario para llegar a un acuerdo. Dado que estas transacciones son voluntarias, las negociaciones pueden dar lugar a un acuerdo por el importe original, por un importe superior o inferior.

Aunque la normativa no lo exige, pudiera ser conveniente que los sub-beneficiarios aplicaran el concepto de acuerdo administrativo y los procedimientos regulatorios de la URA, para negociar importes que superen la estimación original del valor de mercado (si pueden demostrar que la oferta era razonable y necesaria para llevar a cabo el proyecto). Si los sub-beneficiarios prevén que van a ofrecer una cantidad superior al valor de mercado, deben presentar una solicitud por escrito y aportar documentación a la NCORR para justificar el pago de una cantidad superior al valor de mercado, ya que la NCORR debe dar su aprobación antes de que se emita el pago.

Los sub-beneficiarios no pueden tomar ninguna acción coercitiva para llegar a un acuerdo sobre el precio a pagar por la propiedad.

10.9.5 Adquisición voluntaria por organizaciones sin poder de dominio eminente (incluidas las organizaciones sin fines de lucro y personas)

Las organizaciones sin fines de lucro y los compradores individuales no suelen tener poder de dominio eminente. En tales circunstancias, los requisitos de la URA son limitados. En este tipo de transacciones, el comprador, que puede ser un particular, un constructor o una organización, debe informar por escrito al vendedor de tres cosas:

- que no tiene el poder de dominio eminente,
- que hay fondos federales implicados en la adquisición de sus bienes inmuebles, y que el propietario no tendrá derecho a los beneficios de reubicación, y
- un avalúo del valor justo de mercado de la propiedad.

Una vez que el comprador/ sub-beneficiario haya determinado el valor de mercado del inmueble y haya notificado al propietario esta cantidad por escrito, podrá negociar libremente con el propietario para establecer el precio de compra.

Si el vendedor se niega a aceptar la oferta, el comprador/sub-beneficiario debe buscar otro inmueble para comprar.

En las transacciones voluntarias, se debe notificar al vendedor la información anterior mediante el Anexo TBD "*Divulgaciones al vendedor con oferta de compra voluntaria en una transacción de plena competencia*". Si, por algún motivo, el vendedor no es informado de estos hechos antes del cierre, deberá ser informado inmediatamente y se le permitirá retirarse del acuerdo de compra sin penalización.

10.9.6 Adquisición voluntaria de bienes públicos

Se considera que la adquisición es voluntaria cuando la propiedad es de un organismo público y el comprador no tiene el poder de dominio eminente. Los sub-beneficiarios y los compradores individuales no tienen autoridad legal para expropiar bienes del gobierno.

10.9.7 Donaciones de bienes inmuebles

La adquisición voluntaria incluye las donaciones de bienes inmuebles. Sin embargo, el propietario debe estar plenamente informado de sus derechos, según los establece la URA, incluido el derecho a recibir un pago por la propiedad. Además, el propietario debe reconocer sus derechos y liberar al sub-beneficiario, por escrito, de su obligación de hacer un avalúo a la propiedad. El sub-beneficiario deberá conservar este reconocimiento en el expediente del proyecto. Se debe utilizar el Anexo TBD como plantilla de "Reconocimiento de los derechos y beneficios de adquisición y reubicación del vendedor según la Ley Uniforme de Reubicación".

10.9.8 Adquisiciones involuntarias

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

10.10 GESTIÓN FINANCIERA

La NCORR cuenta con controles financieros competentes. Tanto la NCORR, como quienes administran los recursos del programa CDBG-DR, demuestran continuamente su conformidad con los requisitos de gestión financiera que figuran en el Título 2 del C. F. R. 200 y en los avisos correspondientes del Registro Federal. Estos requisitos incluyen, pero no se limitan a, las áreas que cubren: gestión financiera; anticipos; controles internos; exactitud de la información en los reportes; ingresos del programa; sueldos y salarios; costos indirectos; retiro de todos los fondos y disposiciones de la auditoría única de conformidad con el Título 2 del C. F. R. 200 Subparte F (anteriormente la Circular A-133 de la OMB). El sistema de gestión financiera de la NCORR garantiza que sus fondos se gestionen con un alto nivel de responsabilidad y transparencia.

El equipo de cumplimiento se asegura de que las prácticas de gestión financiera de la NCORR se ajusten a lo siguiente:

- existen los controles internos adecuados;
- la documentación está disponible para respaldar los asientos contables;
- los informes y estados financieros son completos, actuales y se revisan periódicamente; y
- las auditorías se llevan a cabo de manera oportuna y de acuerdo con las regulaciones correspondientes.

10.11 SEGURO Y USO DE LA PROPIEDAD

Para todos los proyectos del Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas, todos los sub-beneficiarios deben contratar y mantener una póliza de seguro durante la vigencia del acuerdo, para proteger todos los activos del contrato de, por ejemplo, robos, fraudes y daños físicos. Si los fondos del programa CDBG-DR se usan para adquirir bienes inmuebles o bienes personales, el beneficiario es responsable de garantizar que:

- la propiedad se siga utilizando para el fin previsto (y aprobado); y
- mantener el control y cuidado de la propiedad.

Los solicitantes deben seguir y cumplir los requisitos del HUD. Como mínimo, los beneficiarios deben cumplir con los requisitos de fianza del Título 2 del C. F. R. 200.325, según corresponda, y con los requisitos de su acuerdo como sub-beneficiario.

Exención de cobertura de seguro

La NCORR exige en los acuerdos con los sub-beneficiarios que estos incorporen todos los términos y condiciones necesarios de dicho acuerdo a cualquier otro contrato al que accedan mientras su acuerdo de sub-beneficiario esté vigente. Los términos y condiciones exigen que cualquier contratista que preste servicios a un sub-beneficiario de la NCORR debe tener y mantener ciertos tipos y cantidades de cobertura de seguro. Los términos y condiciones también establecen que la NCORR puede renunciar, disminuir, alterar o modificar estos requisitos de cobertura de seguro por escrito. Por lo general, es responsabilidad del director financiero de la NCORR aprobar una exención o modificación de los requisitos de seguro.

10.12 REGISTROS, RETENCIÓN Y GESTIÓN DE ARCHIVOS

De acuerdo con la regulación del HUD, la NCORR, en calidad de cesionario, cumple con los requisitos de retención de archivos citados en el Título 2 del C. F. R. 200, el cual incluye los registros financieros,

documentos justificativos, registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes. Un sub-beneficiario debe conservar todos los registros financieros, documentos justificativos, registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes al acuerdo durante tres (3) años a partir del momento de cierre de la subvención del HUD al estado o durante el período previsto en el Título 2 del C. F. R. 200.333 sobre la regulación de la subvención CDBG. No obstante, si hay litigios, reclamaciones, auditorías, negociaciones u otras acciones que impliquen a cualquiera de los registros citados y que hayan comenzado antes del período de retención, entonces todos esos registros se deben conservar hasta que finalicen las acciones y se resuelvan todas las cuestiones, o durante el período de retención, lo que ocurra más tarde.

Todos los sub-beneficiarios y contratistas deben establecer y mantener al menos tres categorías principales de registros: administrativos, financieros y de proyectos/casos.

10.12.1 Registros administrativos

Son archivos y registros sobre la administración general de las actividades del programa CDBG-DR del beneficiario, e incluyen lo siguiente:

- archivos de personal;
- archivos de gestión de la propiedad;
- archivos generales del programa, incluidos los archivos relacionados con un proyecto individual;
- documentación de los acuerdos de los sub-beneficiarios, políticas y directrices del programa;
- toda la correspondencia con la NCORR y los informes para/de la NCORR; y
- archivos legales: los artículos de la constitución del negocio, estatutos de la organización, estatus fiscal, actas de la junta directiva y otros acuerdos.

10.12.2 Archivos financieros

Incluyen el plan de cuentas, un manual de procedimientos contables, diarios y libros de contabilidad, documentación de origen (órdenes de compra, facturas, cheques cancelados, etc.), archivos sobre las adquisiciones, registros de cuentas bancarias, informes financieros, archivos de auditoría, etc.

10.12.3 Archivos de proyectos/casos

Estos archivos documentan las actividades con respecto a beneficiarios individuales, propietarios y/o propiedades específicas.

10.12.4 Presentación de informes

La NCORR, como beneficiario de fondos del programa CDBG-DR, ha establecido requisitos de presentación de informes para todos los sub-beneficiarios y contratistas en sus respectivos acuerdos y contratos de sub-beneficiarios y contratistas, según el Título 2 del C. F. R. 200. El Programa revisa los requisitos de presentación de informes para los proyectos independientes de administración de viviendas públicas en cinco intervalos diferentes, según corresponda:

- en la ejecución de los acuerdos;
- mensualmente;
- trimestralmente;
- anualmente; y
- según se requiera.

Los sub-beneficiarios y contratistas presentan los documentos e informes requeridos a la NCORR en las fechas indicadas en el acuerdo de sub-beneficiario, y en el formato prescrito por el personal del Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas. Las desviaciones de este requisito deben ser aprobadas previamente por el personal del Programa.

El Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas revisará los informes de los proyectos que estén en curso, según los requisitos de presentación de informes del HUD. A discreción del gerente del Fondo de Restauración de Viviendas Públicas, los proyectos grandes pueden, en cambio, seguir los requisitos de presentación de informes para proyectos independientes, como se describe anteriormente.

10.12.5 Retención de registros

La retención de registros es un requisito del Programa. Los registros se conservan para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa y de los reglamentos federales, estatales y locales, y para facilitar una revisión o auditoría del HUD. Los registros se mantienen de acuerdo con la Sección 2.9.15. El Programa de Gestión de Registros de la NCORR busca asegurar que:

- la NCORR cumpla con todos los requisitos relacionados a los registros y a las prácticas de gestión de registros según la regulación federal y estatal;
- la NCORR disponga de los documentos de archivo que necesita para apoyar y mejorar la actividad empresarial y el servicio a los ciudadanos, así como para 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 el tiempo que se necesiten; y
- estos documentos se almacenan de la manera más rentable posible y, cuando ya no se necesitan, se eliminan de manera oportuna y eficiente.

10.12.6 Acceso a los registros

Requisitos de mantenimiento de registros, según el Título 24 del C. F. R. 570.490:

"c) Acceso a los registros.

(1) Los representantes del HUD, del inspector general y de 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 del programa CDBG, y que sean necesarios para facilitar dichas revisiones y auditorías.

(2) El estado proporcionará a los ciudadanos un acceso razonable a los registros relacionados con el uso previo de fondos del programa CDBG y se asegurará de que las unidades del gobierno local general hagan lo mismo, de acuerdo con los requisitos estatales o locales sobre 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 la NCORR y se tramitarán de acuerdo con estos procedimientos.

10.13 RASTROS DE AUDITORÍA

Todos los registros que la organización defina como importantes se registran en el sistema del estado para que se puedan gestionar adecuadamente. El sistema contiene archivos a nivel de cesionario y de proyecto; tiene la capacidad de hacer un seguimiento inmediato y crear imágenes de la documentación del Programa, incluida, pero sin limitarse a, la selección de proyectos, actividades de desarrollo y ejecución, acuerdos de los beneficiarios y de otro tipo, gestión financiera y datos de participación ciudadana, y garantiza la seguridad de los datos y la supervisión creando un rastro de auditoría clara de los programas. El sistema también incluye todas las presentaciones de informes sobre los negocios M/WBE, de la Sección 3, y de cumplimiento de la regulación laboral (Davis-Bacon) de los beneficiarios y contratistas directos de la NCORR.

Todos los datos de los solicitantes se guardan en el sistema durante un periodo determinado, de acuerdo con el programa de retención y eliminación de registros vigente.

El mantenimiento de los registros, que incluye el escaneo, la carga en el sistema de información de gestión de la NCORR y el archivo de las políticas de retención de la documentación pertinente del Programa, proporciona un registro electrónico de las actividades para que la documentación sea accesible en caso de una auditoría. Los auditores y otras partes pueden solicitar copias físicas cuando sea necesario.

Se han establecido medidas de seguridad de los 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. La NCORR también exige que los archivos físicos que contengan información personal no pública se guarden en archivadores cerrados con llave, para garantizar su seguridad física. Este requisito también aplica para los sub-beneficiarios.

10.13.1 Requisitos de auditoría

De acuerdo con la Subparte F del Título 2 del C. F. R. 200, las entidades no federales que gasten mínimo \$750 000 durante su ejercicio fiscal en subvenciones federales deberán realizar una auditoría única o específica para ese año, de acuerdo con las disposiciones del Programa. Será responsabilidad de la entidad adjudicataria procurar adecuadamente y hacer que se complete dicha auditoría en el momento oportuno. El equipo de cumplimiento es responsable de hacer las revisiones de estos informes de auditoría única o específica del Programa y de coordinar la emisión de las decisiones de gestión, para los hallazgos de auditoría relacionados con los fondos federales proporcionados por la NCORR.

10.13.2 Conflictos de intereses y confidencialidad

Los conflictos de intereses entre las personas cubiertas (por ejemplo, solicitantes, beneficiarios, administrador del programa, contratistas y personal del programa) y otras partes están estrictamente prohibidos por la ley federal.

Una "persona cubierta" es un empleado, agente, consultor, funcionario, funcionario electo o designado del estado o de una unidad de gobierno local general, o de cualquier agencia pública designada, o de los beneficiarios que están recibiendo fondos del programa CDBG-DR. En general, ninguna persona que sea una persona cubierta, y que ejerza o haya ejercido cualquier función o responsabilidad con respecto a las actividades del programa CDBG-DR y que esté en posición 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 esta o sus ingresos, ya sea para sí misma o para aquellos con quienes tiene vínculos familiares o comerciales, durante su periodo de empleo o durante un año después.

Los reglamentos sobre conflictos de intereses contenidos en el contrato entre el beneficiario y el estado prohíbe a los funcionarios elegidos a nivel local, al personal del estado, a los empleados del beneficiario y a los consultores que ejerzan funciones relacionadas con las actividades del programa 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 sí mismos o para aquellos con quienes tengan vínculos familiares o comerciales, durante su periodo o durante un año después.

10.13.2.1 Conflictos de intereses

El Programa requiere que todo su personal revele cualquier relación con un solicitante o contratista. El personal del Fondo para la Rehabilitación de Viviendas Públicas, los beneficiarios, administradores del Programa y contratistas que revelen dichas relaciones se ubican en funciones en las que no hay oportunidad de que muestren favoritismo o se confabulen para beneficiarse económicamente o de otro modo 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 efectos de esta regulación, el término "familia" se define en el Título 24 del C. F. R. 570.489(h).

La NCORR puede considerar una excepción a las disposiciones sobre conflicto de intereses según el Título 24 del C. F. R. 570.489(h)(4) si la NCORR ha determinado que el beneficiario 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 vigente, y el beneficiario ha cumplido con los requisitos enumerados en el Título 24 del C. F. R. 570.489(h)(4)(i) y (ii).

La NCORR considera si la excepción supone un costo-beneficio importante o un grado esencial de experiencia; si la oportunidad se ofreció en el marco de una licitación o negociación competitiva abierta; si la persona afectada es LMI; si la persona afectada se ha retirado de sus funciones o responsabilidades; si el interés o el beneficio estaba presente antes de que la persona afectada estuviera en posición de beneficiarse del conflicto de intereses; o si la falta de la excepción supone una dificultad excesiva. Además, la 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 un beneficio económico privado (G. S. 14-234.1).

10.13.2.2 Confidencialidad/privacidad

El Fondo para la Rehabilitación de Viviendas Públicas 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 objetivo de esta política de privacidad es establecer cómo y cuándo se puede revelar cierta información de las personas.

La información que se reúne de los solicitantes del Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas puede contener datos personales de las personas cubiertas por la Ley Federal de Privacidad de 1974 y las leyes del estado de Carolina del Norte. Estas leyes establecen la confidencialidad y restringen la divulgación de información confidencial y personal. La divulgación no autorizada de dicha información personal puede dar lugar a responsabilidades personales con sanciones civiles y penales. La información recopilada sólo se puede utilizar para fines oficiales limitados:

- El personal del Programa puede utilizar la información personal a lo largo del proceso de adjudicación para garantizar el cumplimiento de los requisitos, reducir los errores y mitigar el fraude y el abuso.
- Por auditores independientes, cuando sean contratados por el Programa para hacer una auditoría financiera o programática, para su uso en la determinación del cumplimiento de todas las regulaciones federales y del HUD aplicables, incluida la Ley Stafford, los requisitos del programa CDBG-DR y la ley estatal y local.
- La NCORR puede revelar información personal de un solicitante a quien este le haya dado un poder legal o su consentimiento por escrito para la divulgación.
- Las organizaciones que asisten al estado en la ejecución del Programa CDBG-DR deben cumplir con todas las solicitudes de auditoría y cumplimiento de las leyes federales y estatales. Esto incluye, entre otros, el HUD, la FEMA, el FBI y la Oficina del Inspector General.

10.14 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 de la subvención CDBG-DR asignados bajo este Programa son reconocidos por el NCORR como ingresos del programa que se puede requerir que se devuelvan NCORR o pueden ser retenidos por el sub-beneficiario, el subconcesionario u otro receptor de fondos del programa CDBG-DR asignado por NCORR, a discreción de NCORR. Los proyectos que puedan generar ingresos del programa deben incluir documentación y un plan de tratamiento de los ingresos del programa para su revisión. NCORR evaluará, caso por caso, el impacto de la devolución y/o el cobro de todos y cada uno de los ingresos del programa recibidos por un socio en el marco de este Programa y abordará adecuadamente el tratamiento de los ingresos del programa dentro de los acuerdos individuales de concesión de fondos.

11.0 Acrónimos y definiciones

11.1 ACRÓNIMOS

CDBG-DR	Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario: Recuperación ante Desastres
DOB	Duplicación de beneficios
DUNS	Sistema de numeración universal de datos (Dun & Bradstreet)
EA	Evaluación medioambiental
FEMA	Agencia Federal para el Manejo de Emergencias

HUD	Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.
LEP	Conocimientos limitados del inglés
LMI	Ingresos bajos a moderados
NCORR	Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte
NEPA	Ley Nacional de Política Medioambiental
NFIP	Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones
PHA	Autoridad de viviendas públicas
SAM	Sistema (Federal) para la Gestión de Adjudicaciones
SBA	Administración de Pequeñas Empresas
URA	Ley Uniforme de Reubicación

11.2 DEFINICIONES

Llanura de inundación de 100 años: Área definida por la FEMA como sujeta a la inundación por un desborde, que tiene una probabilidad del uno por ciento o más de ser igualada o superada en cualquier año. Se muestra como las zonas AE, AH, AO, etc. en el mapa de tarifas de seguro contra inundaciones (FIRM).

Planes de acción: Documentos públicos requeridos por el HUD que detallan los programas de recuperación por las tormentas del estado de Carolina del Norte y la asignación de fondos del programa CDBG-DR.

Administrador: La NCORR actúa como administrador de los fondos del programa CDBG-DR. Como tal, es responsable de la planificación e implementación del programa de recuperación de desastres, el monitoreo del presupuesto, la participación pública y los informes de desempeño.

Notificación de elevaciones de inundación base (ABFE): Las ABFE son de carácter consultivo y reflejan con mayor precisión las verdaderas elevaciones de riesgo de inundación del 1 % anual en una zona determinada. Después de grandes tormentas, la FEMA hace una evaluación para determinar si el 1 % de probabilidad de inundación anual que aparece en los FIRM vigentes refleja adecuadamente el peligro de inundación actual. En algunos casos, debido a la antigüedad del análisis y la ciencia utilizada para desarrollar los FIRM vigentes, FEMA determina que es necesario producir las ABFE. Las ABFE se proporcionan a las comunidades como una herramienta para ayudarles a una recuperación más resilientes a futuras tormentas.

Solicitante: Cualquier autoridad de vivienda pública, entidad afiliada, incluida la Unidad de Gobierno Local General (UGLG) que presenta una solicitud de asistencia ante el *Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas “ReBuild NC” de la NCORR*.

Apelación: Petición escrita de solicitante/participante ante el Programa, en la que se pide la revocación de una determinación que afecta la elegibilidad y/o el monto de la asistencia que puede recibir de un Programa de ReBuild NC.

Ingreso medio del área (AMI): Mediana (punto medio) de los ingresos del hogar entre todos los ingresos de los hogares de una zona, antes de impuestos y ajustada al tamaño del hogar, según lo

publica y actualiza anualmente el HUD. Una vez determinados los ingresos del hogar, se comparan con el límite de ingresos del HUD para ese tamaño de hogar.

Nivel de inundación base (BFE): Requisito reglamentario para la elevación o la protección contra inundaciones de las estructuras. Es el cálculo de la elevación a la que se anticipa que el agua de la inundación suba durante la inundación base. El nivel de inundación base (BFE) se muestra en los mapas de tasas de seguro de inundación (FIRM) y en los perfiles de inundación.

Áreas costeras de alto riesgo: áreas sujetas a aguas de alta velocidad, incluidas pero no limitadas al corroteje de olas de los huracanes o tsunamis, tal como se designa en el mapa de tarifas de seguro contra inundaciones (FIRM) bajo las regulaciones de la FEMA como Zona V 1-30, VE o V (Zonas V).

Subvención en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG): Programa federal administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) que proporciona subvenciones a los gobiernos locales y estatales. El programa CDBG trabaja para garantizar una vivienda digna y asequible; servicios a los más vulnerables en nuestras comunidades, y para crear puestos de trabajo a través de la expansión y retención de las empresas.

Subvención en bloque para el desarrollo comunitario para la recuperación de desastres (CDBG-DR): Programa federal administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) que proporciona subvenciones a los gobiernos locales y estatales para ayudar con los esfuerzos de recuperación elegibles después de un desastre natural que puede incluir actividades tales como reparaciones y elevaciones a inmuebles propios y alquiler, adquisición de propiedades en riesgo y reparaciones de infraestructuras.

Tormenta cubierta: Huracán Matthew, el huracán Florence, o como se definan de otra manera los eventos calificados para el programa.

Demolición: Destrucción o demolición planificada de las propiedades adquiridas bajo el Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas. La demolición será seguida por la limpieza y disposición segura de los restos de la estructura anterior.

Constructor: Definido por el HUD como "[una] persona o entidad con fines de lucro o privada sin fines de lucro que recibe asistencia del HUD a través del cesionario con el propósito de (1) adquirir viviendas y propiedades residenciales para rehabilitarlas y usarlas, o revenderlas con fines residenciales y (2) construir nuevas viviendas en conexión con la reurbanización de propiedades demolidas o vacantes".

Discapacidad: A los efectos del Programa, el término "discapacidad" se ajusta a la legislación federal según la Ley de la Seguridad Social, en su versión vigente, Título 42 del U. S. C. §423(d); la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, en su versión vigente, Título 42 del U. S. C. §12102(1)-(3), y a las regulaciones del HUD en el Título 24 del C. F. R. §§5.403 y 891.505.

Sistema de notificación de subvenciones para la recuperación de desastres (DRGR): sistema desarrollado por la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario del HUD para el programa CDBG-DR y otras asignaciones especiales. Los datos del sistema son utilizados por el personal del HUD para

revisar las actividades financiadas por estos programas y para los informes trimestrales requeridos por el Congreso.

Duplicación de beneficios (DOB): Ayuda financiera recibida de otra fuente para el mismo propósito que los fondos del programa CDBG-DR.

Registro de revisión medioambiental (ERR): Conjunto permanente de archivos que contiene toda la documentación relacionada con los procedimientos de cumplimiento de la revisión medioambiental que se lleven a cabo y los documentos de autorización medioambiental.

Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA): Agencia que forma parte del Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos. Su objetivo principal es coordinar la respuesta a una catástrofe ocurrida en los Estados Unidos y que sobrepasa los recursos de las autoridades locales y estatales.

Aviso del Registro Federal: Notificaciones publicadas por el HUD en el Registro Federal, que informan a los beneficiarios estatales de la financiación disponible para los esfuerzos de recuperación, así como de las normas y directrices del HUD para la asignación y el gasto de los fondos.

Área designada por la FEMA como “alto riesgo”: Áreas designadas por la FEMA como vulnerables a daños significativos por vientos y/o marejadas ciclónicas, y áreas ubicadas en llanuras de inundación de 100 años. Estas áreas se identificarán durante el proceso de revisión medioambiental de cada jurisdicción participante.

Llanura de inundación (también conocida como "inundación base"): tierras bajas, planas y que se inundan periódicamente, adyacentes a los ríos, lagos y océanos y sujetas a los procesos geomórficos (conformación del terreno) e hidrológicos (flujo de agua).

Vías de inundación (también conocidas como "vías de inundación reglamentarias"): porción de la llanura de inundación que transporta el flujo de agua, donde el peligro de inundación es generalmente mayor y la velocidad del agua es más alta. En la vía de inundación, el relleno u otro tipo de construcción puede desviar el flujo y contribuir a aumentar la profundidad del agua durante una inundación. Lo ideal es que las vías de inundación sean zonas no urbanizadas que puedan acoger los flujos de las inundaciones con un riesgo mínimo.

Zonas de inundación: Áreas de tierra identificadas por la FEMA. Cada zona de inundación describe esa área de tierra en términos de su riesgo de inundación.

Cesionario: cualquier jurisdicción que reciba una adjudicación de fondos directamente del HUD.

Hogar: todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí. Los ocupantes pueden consistir en una sola familia o dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no relacionadas que comparten arreglos de vivienda. Para las actividades de vivienda, la prueba de cumplimiento del objetivo de ingresos bajos a moderados se basa en el AMI del hogar.

Huracán Florence: huracán de gran impacto que tocó tierra el 14 de septiembre de 2018 y por el cual el estado de Carolina del Norte recibió una declaración presidencial de desastre. Se incluyeron cincuenta y dos condados del estado en la declaración.

Huracán Matthew: huracán de gran impacto que tocó tierra el 8 de octubre de 2016, y por el cual el estado de Carolina del Norte recibió una declaración presidencial de desastre. Se incluyeron cincuenta condados del estado en la declaración.

Servicio de Impuestos Internos (IRS): departamento federal responsable de la recaudación de impuestos y de hacer cumplir las leyes fiscales.

Conocimiento limitado del inglés (LEP): designación para las personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque no es su idioma materno y no han desarrollado fluidez en el idioma. Una persona con competencias limitadas de inglés puede tener dificultades para hablar o leer en inglés. Una persona LEP se beneficiará de un intérprete que traduzca hacia y desde su lengua materna. Una persona LEP también puede necesitar que se traduzcan a su idioma materno los documentos importantes relacionados con los servicios sanitarios y humanos escritos, para poder entenderlos.

Ingresos bajos a moderados (LMI): ingresos que no superan el nivel de "ingresos moderados" (80 % del ingreso familiar medio del área) establecido por el gobierno federal para los programas de vivienda asistida por el HUD. Esta norma de ingresos cambia de año en año y varía según el tamaño de la familia, el condado y el área estadística metropolitana.

Empresa propiedad de grupos minoritarios y mujeres (MWBE): una empresa que es propiedad de un miembro de un grupo minoritario (MBE) y es controlada por este (un mínimo del 51 % de la propiedad), o una empresa que es propiedad de una mujer (WBE) y es controlada por ella (un mínimo del 51 % de la propiedad).

Área más impactada y desamparada (MID): los requisitos legales establecen que los fondos de recuperación de desastres del HUD se deben dirigir a las áreas identificadas como "más afectadas y desamparadas" según una evaluación de las necesidades que quedan sin cubrir después de un desastre calificado. Como datos básicos para esta designación, el HUD utiliza los datos del Programa de Asistencia Individual de la FEMA sobre los daños en las viviendas. Ejemplo de este requisito: los fondos del programa CDBG-DR asignados para la recuperación del huracán Matthew, requieren que el 80 % de los fondos se gasten en las MID [áreas más afectadas y desamparadas], mientras que los fondos del programa CDBG-MIT requieren que el 50 % de los fondos del MIT [programa de mitigaciones] se gasten dentro de las MID identificadas por el HUD.

Ley Nacional de Política Ambiental (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 al medio ambiente antes de emprender cualquier acción federal importante que pueda afectarlo significativamente.

Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP). Creado por el Congreso en 1968 para reducir los daños futuros de las inundaciones mediante la gestión de las llanuras de inundación, y para proporcionar a las personas un seguro contra inundaciones a través de agentes individuales y compañías de seguros. La FEMA gestiona el NFIP.

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

Oficina del Inspector General (OIG) del HUD: la misión de la OIG es el reporte independiente y objetivo ante el secretario del HUD y el Congreso, con el fin de lograr un cambio positivo en la integridad, eficiencia y eficacia de las operaciones del HUD. La Oficina del Inspector General se convirtió en un órgano estatutario con la firma de la Ley del Inspector General de 1978 (Ley Pública 95-452).

Persona con discapacidad [Título 24 del C. F. R. 5.403]: para efectos de elegibilidad para el programa, es una persona que: tiene una discapacidad, tal como se define en el Título 42 del U. S. C. 423;

(i) Es incapaz de realizar una actividad lucrativa sustancial, debido a cualquier impedimento físico o mental médicamente determinable que pueda provocar la muerte o que haya durado o pueda durar un período continuo de no menos de 12 meses; o en el caso de una persona que haya cumplido 55 años y sea ciega, es incapaz debido a dicha ceguera de realizar una actividad lucrativa sustancial que requiera habilidades o destrezas comparables a las de cualquier actividad lucrativa en la que haya participado previamente con cierta regularidad y durante un período considerable. A los efectos de esta definición, el término ceguera significa una agudeza visual central de 20/200 o menos en el mejor ojo con el uso de un lente corrector. A los efectos de este apartado, se considerará que un ojo que presente una limitación del campo visual tal que el diámetro más amplio de visión subtienda un ángulo no superior a 20 grados, tiene una agudeza visual central de 20/200 o inferior.

(ii) Se determina, de acuerdo con las regulaciones del HUD, que tiene un impedimento físico, mental o emocional que: (A) se espera que sea de larga duración e indefinida, (B) impide sustancialmente su capacidad de vivir independientemente, y (C) es de tal naturaleza que la capacidad de vivir independientemente pudiera mejorar con unas condiciones de vivienda más adecuadas; o

(iii) tiene una discapacidad del desarrollo, tal como se define en la Sección 102(7) de la Ley de Asistencia y Declaración de Derechos de las Discapacidades del Desarrollo (Título 42 del U. S. C. 6001[8]).

Catástrofe declarada por el Presidente: el gobernador de un estado o de una tribu indígena puede solicitar una declaración de desastre del Presidente de los Estados Unidos. Todas las declaraciones de desastres graves se hacen exclusivamente a discreción del Presidente.

Reconstrucción: mano de obra, materiales, herramientas y otros costos de reconstrucción.

Reparación: mano de obra, materiales, herramientas y otros costos de mejora de los edificios, que no sean reparaciones menores ni rutinarias.

Entidad responsable (RE): de acuerdo con el Título 24 del C. F. R. Parte 58, el término "entidad responsable" es el cesionario que recibe la ayuda del programa CDBG, o para Carolina del Norte, el administrador de los fondos, es decir, la NCORR. La entidad responsable (RE, por sus siglas en inglés)

debe completar el proceso de revisión ambiental. La RE es responsable de garantizar el cumplimiento de la NEPA y de las leyes y autoridades federales, de emitir la notificación pública, de presentar la solicitud de liberación de fondos y la certificación, cuando se requiera, y de garantizar que la ERR esté completa.

Solicitud de propuesta (RFP): documento de compra diseñado para solicitar propuestas de servicios en los que el costo se considera un factor.

Administración de Pequeñas Empresas (SBA): la Oficina de Asistencia para Desastres (ODA) de la SBA brinda asistencia financiera asequible, oportuna y accesible a los propietarios de viviendas, inquilinos y empresas. Los préstamos a largo plazo y de bajo interés de la SBA son la principal forma de ayuda federal para la reparación y reconstrucción de las pérdidas por catástrofes del sector privado no agrícola.

Zona de riesgo de inundación especial (SFHA): llanura aluvial básica que aparece en los mapas de la FEMA. Incluye las zonas A y V.

Subrogación: 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.

Sub-beneficiario: varias entidades serán responsables de la ejecución de las actividades del Programa. El término sub-beneficiario se utiliza en todo el documento para denotar la relación entre la NCORR y entidades como las autoridades de vivienda pública y los constructores.

Ley Uniforme de Reubicación (URA): ley federal que establece normas mínimas para los programas y proyectos financiados con fondos federales que requieren la adquisición de bienes inmuebles (propiedades) o el desplazamiento de personas de sus hogares, negocios o granjas.

Unidad de Gobierno Local General (UGLG): ciudad, condado, pueblo, aldea u otra subdivisión política de propósito general de un estado.

Objetivo de necesidad urgente: bajo las regulaciones federales de recuperación de desastres, el HUD ha determinado que existe una necesidad urgente dentro de los condados con una declaración presidencial de desastre. Existe una necesidad urgente porque las condiciones existentes suponen una amenaza grave e inmediata para la salud/bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o se han convertido recientemente en urgentes (normalmente en un plazo de 18 meses), y el sub-beneficiario ni el estado pueden financiar las actividades por sí mismos porque no hay otras fuentes de financiamiento disponibles.

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