



# ReBUILD NC

Versión 2 | 17 de enero de 2025

## Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Ronda 2

### Manual del programa

Estado de Carolina del Norte

Para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos  
Fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT



## Descargo de responsabilidad

---

La información que figura en este documento es confidencial. No se puede distribuir, reproducir, transmitir ni divulgar ninguna parte de ninguna manera a un tercero sin la aprobación previa por escrito de NCORR.

## Historial de revisiones

VERSIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
<b>1.0</b>	Versión inicial	19 de agosto de 2022
<b>2.0</b>	Se agregó una nueva sección sobre la activación de la Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles (URA, por sus siglas en inglés).	17 de enero de 2025

# Índice

Descargo de responsabilidad .....	2
Historial de revisiones .....	3
<b>1.0 Introducción y visión general del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC (Ronda 2) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.0 Administración del programa .....</b>	<b>8</b>
<b>3.0 Resumen del manual .....</b>	<b>9</b>
<b>4.0 Objetivos del Programa .....</b>	<b>9</b>
<b>5.0 Cumplimiento de los objetivos, requisitos y prioridades nacionales .....</b>	<b>10</b>
<b>6.0 El Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC– Ronda 2. 10</b>	<b>10</b>
<b>6.1 Desarrollo de viviendas de alquiler.....</b>	<b>10</b>
<b>6.2 Criterios de elegibilidad.....</b>	<b>11</b>
6.2.1. Solicitantes elegibles .....	11
6.2.2. Desarrollos elegibles .....	11
6.2.3. Actividades elegibles .....	12
<b>6.3 Adjudicaciones y máximo de asistencia .....</b>	<b>12</b>
<b>6.4 Acuerdo de restricción del uso de la tierra.....</b>	<b>12</b>
<b>6.5 Asignación de servicios públicos .....</b>	<b>13</b>
<b>6.6 Normas de propiedad y construcción .....</b>	<b>13</b>
<b>6.7 Normas de construcción ecológica .....</b>	<b>13</b>
<b>6.8 Fianza de pago y cumplimiento .....</b>	<b>14</b>
<b>6.9 Aviso para proceder .....</b>	<b>14</b>
<b>6.10 Retención .....</b>	<b>14</b>
<b>7.0 Proceso de solicitud de proyectos - Ronda 2.....</b>	<b>14</b>
<b>7.1 Requisitos de umbral.....</b>	<b>15</b>
<b>7.2 Proceso de solicitud.....</b>	<b>15</b>
<b>7.3 Examinación de las respuestas a las solicitudes.....</b>	<b>15</b>
7.3.1 Remisión a la revisión ambiental .....	16
7.3.2 Alquileres y ocupación .....	16
<b>8.0 Duplicación de beneficios.....</b>	<b>16</b>
<b>8.1 Construcción nueva: Análisis.....</b>	<b>18</b>
<b>8.2 Reparación: Análisis .....</b>	<b>18</b>
<b>8.3 Lista de posibles beneficios duplicados .....</b>	<b>18</b>
<b>9.0 Participación pública .....</b>	<b>19</b>

9.1 Dominio limitado del inglés .....	19
9.2 Accesibilidad, adaptaciones razonables y necesidades especiales.....	20
9.3 Vivienda justa .....	20
10.0 Revisión ambiental .....	21
11.0 Requisitos administrativos del programa y reglamentos federales transversales .....	21
11.1 Ley de Estadounidenses con Discapacidades .....	22
11.2 Normas laborales de la Ley Davis-Bacon .....	22
11.3 Igualdad de oportunidades en el empleo.....	22
11.4 Vivienda justa .....	23
11.5 Ley de Normas Laborales Justas de 1938, en su versión modificada .....	23
11.6 Compañías propiedad de minorías y/o mujeres .....	24
11.7 Sección 3 .....	24
11.8 Apelación .....	26
11.9 Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles .....	26
11.9.1 Antidesplazamiento residencial .....	26
11.9.2 Bienes inmuebles .....	27
11.9.3 Adquisición de bienes inmuebles.....	27
11.9.4 Adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles .....	28
11.9.5 Adquisición voluntaria por parte de un subreceptor o de personas que actúan en nombre de un subreceptor con poder de derecho de expropiación.....	30
11.9.6 Adquisición voluntaria de bienes públicos.....	31
11.9.7 Donaciones de bienes .....	31
11.9.8 Adquisiciones involuntarias.....	31
11.9.9 Activación de la URA .....	32
11.10 Gestión financiera .....	32
11.10.1 Gestión financiera de NCORR.....	32
11.10.2 Ingresos del programa.....	33
11.10.3 Precio y razonabilidad de los costos .....	33
11.10.3.1 Razonable .....	34
11.10.3.2 Asignable .....	35
11.10.3.3 Permisible .....	35
11.11 CIERRE .....	35
11.12 Seguros y gestión de la propiedad .....	36
11.13 Mantenimiento, retención y gestión de registros.....	36
11.13.1 Registros administrativos .....	37

11.13.2 Registros financieros .....	37
11.13.3 Registros de proyectos/casos.....	37
11.13.4 Presentación de informes .....	37
11.13.5 Retención de registros .....	38
11.13.6 Acceso a los registros .....	38
<b>11.14 Registro de auditoría .....</b>	<b>39</b>
11.14.1 Requisitos de auditoría.....	39
11.14.2 Conflictos de intereses y confidencialidad.....	39
<b>11.14.2.1 Conflictos de intereses .....</b>	<b>40</b>
<b>11.14.2.2 Confidencialidad/Privacidad .....</b>	<b>40</b>
<b>12.0 Acrónimos y definiciones .....</b>	<b>42</b>
<b>12.1 Acrónimos .....</b>	<b>42</b>
<b>12.2 Definiciones .....</b>	<b>43</b>

**Esta página se dejó en blanco intencionalmente.**

## 1.0 Introducción y visión general del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC (Ronda 2)

El objetivo principal de NCORR es la recuperación de viviendas, tanto para los propietarios como para los inquilinos de las áreas afectadas por los huracanes Florence y Matthew. Una combinación de programas, incluyendo un Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles, un Programa de ayuda a la compra de viviendas, un Fondo para desarrollos multifamiliares y un Fondo de restauración de viviendas públicas, abordan las necesidades de los inquilinos con un total de más de \$170 millones en asignaciones. Estos fondos construirán nuevas viviendas de alquiler asequibles a través de una variedad de enfoques, financiarán la reparación del parque de viviendas de alquiler existente, rehabilitarán o reubicarán las unidades de vivienda pública vulnerables, y también proporcionarán asistencia para el pago inicial a los inquilinos de ingresos bajos y moderados (LMI) afectados por las tormentas para ayudarles a adquirir una vivienda.

NCORR reconoce los importantes retos de recuperación a los que se enfrentan los inquilinos en las áreas afectadas del estado. Aproximadamente una de cada cuatro personas que reciben asistencia de la FEMA son inquilinos. Para hacer frente a las importantes necesidades de recuperación de los inquilinos, NCORR ha diseñado el Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Ronda 2 para reparar las viviendas de alquiler con daños mayores a severos en las comunidades afectadas por las tormentas y para crear nuevas viviendas multifamiliares de alquiler asequibles para los inquilinos con LMI, proporcionando fondos para cubrir la brecha de financiación para proyectos de crédito fiscal del 4% en asociación con las Unidades de Gobierno Local General (UGLG).

NCORR reconoce que las necesidades de vivienda de alquiler asequible y el desarrollo propuesto dentro de todas las áreas más afectadas y desfavorecidas (MID) son diversos en base a la vasta geografía de todas las áreas afectadas, y abarcan a comunidades urbanas, suburbanas y rurales que representan demografías inmensamente diferentes.

Este manual presenta el Programa para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 que ofrece opciones para el uso de estos fondos del programa CDBG-DR para:

- adquirir y convertir las viviendas multifamiliares existentes en viviendas de alquiler asequibles;
- adquirir y rehabilitar las viviendas multifamiliares existentes para convertirlas en viviendas de alquiler asequibles;
- o desarrollar nuevas viviendas de alquiler asequibles a largo plazo.

## 2.0 Administración del programa

NCORR es una oficina auspiciada por el Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte (NCDPS). NCORR es el administrador de los fondos del programa CDBG-DR que proporciona fondos para la administración de los programas de recuperación de desastres de ReBuild NC.



Como administrador del programa CDBG-DR, NCORR debe asegurarse de que sus programas y gastos cumplan con la normativa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). Las actividades del Programa de recuperación de CDBG-DR pueden ser llevadas a cabo por el personal de NCORR o sus agentes, incluidos los contratistas de entrega del Programa, los tasadores, los contratistas de demolición, etc. NCORR también puede celebrar un acuerdo de subreceptor o una relación de acuerdo similar con las UGLG que serán las subreceptoras de la financiación directa del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 y serán responsables de garantizar el cumplimiento de todas las normativas federales, estatales y locales aplicables.

### 3.0 Resumen del manual

Este Manual describe las políticas que el Estado de Carolina del Norte y sus agentes utilizarán para dirigir el funcionamiento del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 (o, el Programa). Este Manual tiene como objetivo servir de recurso para NCORR, sus agentes y los Propietarios/Desarrolladores de viviendas de alquiler asequibles, e incluye los requisitos de elegibilidad, los tipos de asistencia ofrecidos y las obligaciones del subreceptor del programa. Sirve como guía de referencia general para el personal administrativo y las partes interesadas, incluidos los socios con o sin fines de lucro, los contratistas, los subreceptores y las UGLG que participan como sub-beneficiarios (si procede) para prestar asistencia a través del programa.

Este Manual solo se refiere al Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 y no pretende ser una recopilación completa de todos los procedimientos internos del programa que el Estado y sus agentes siguen para garantizar una administración eficaz de las políticas que figuran en este manual. Este Manual, el Plan de acción estatal relacionado y sus posteriores enmiendas, así como los manuales de políticas de otros programas de recuperación de desastres de Carolina del Norte están disponibles para su revisión y uso públicos en el siguiente enlace:

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

### 4.0 Objetivos del Programa

El objetivo del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 es proporcionar fondos para cubrir la brecha de financiación (*gap financing*) para los proyectos que han recibido la aprobación de sus solicitudes de crédito fiscal del 4% para ser utilizados como viviendas de alquiler asequibles a largo plazo para los hogares con LMI. Con ello se pretende permitir la realización de desarrollos que no han cubierto las necesidades de financiación de sus proyectos y acelerar el ritmo de los proyectos calificados de nueva construcción o de rehabilitación que, por lo demás, están listos para iniciar su construcción.

NCORR alcanzará los objetivos del Programa ofreciendo un programa de fondos para cubrir la brecha de financiación que proporcione solidez y sostenibilidad debido a la relación que se

requiere entre las UGLG y los desarrolladores de proyectos asociados junto con cualquier otro socio comunitario involucrado.

Las siguientes son algunas de las prioridades del programa:

1. Ubicación/adecuación del sitio
2. Capacidad del proponente
3. Reserva de unidades para personas con ingresos extremadamente bajos y muy bajos
4. Enfoques innovadores y aprovechados
5. Reserva de unidades para poblaciones con necesidades especiales
6. Costo total del desarrollo vs. parte del costo del programa CDBG-DR
7. Viabilidad de la propuesta
8. Disponibilidad para proceder del desarrollo propuesto
9. Coordinación con la planificación y/o el diseño de la resiliencia y la recuperación de desastres

## 5.0 Cumplimiento de los objetivos, requisitos y prioridades nacionales

El Objetivo nacional del programa CDBG para el Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 califica como beneficio para las personas con LMI. Más concretamente, en el marco del Objetivo nacional de LMI, este programa se identificará como una actividad de vivienda de ingresos bajos/moderados (LMH).

La categoría de vivienda del objetivo nacional del beneficio de LMI califica las actividades que se realizan con el fin de proporcionar o mejorar las estructuras residenciales permanentes que, una vez completadas, serán ocupadas por los hogares LMI.

## 6.0 El Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC– Ronda 2

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

### 6.1 Desarrollo de viviendas de alquiler

Los fondos pueden utilizarse para pagar los costos elegibles asociados a la creación de viviendas multifamiliares permanentes vinculadas a proyectos con adjudicaciones aprobadas de LIHTC del 4%. Las unidades pueden ser de nueva construcción o abarcar la adquisición con rehabilitación o reconstrucción. No hay límite en el número de unidades que pueden incluirse en la solicitud de financiación.

Debido al detallado Proceso de solicitud cualificada (QAP) que implica la obtención de créditos fiscales, NCORR ha optado por utilizar la información incluida en las solicitudes de crédito fiscal del 4% específicas del proyecto a la hora de evaluar los proyectos para su adjudicación. Los QAP aplicables y los detalles de la solicitud se incorporan aquí como referencia y pueden utilizarse para justificar la adquisición y la razonabilidad de los costos para las evaluaciones del proyecto.

## 6.2 Criterios de elegibilidad

### 6.2.1. Solicitantes elegibles

1. UGLG en asociación con promotores de créditos fiscales. Esta asociación debe enumerarse en un acuerdo ejecutado por varias partes que incluya la descripción de las responsabilidades de ambas partes, incluido el compromiso de la UGLG de actuar como prestamista/intermediario financiero de los fondos del programa CDBG-DR que proporcionará NCORR.
2. Los solicitantes deben cumplir todos los requisitos de los programas de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos y de Bonos Exentos de Impuestos de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA), tal como se especifica en el QAP publicado por la NCHFA para el año de adjudicación del proyecto correspondiente.
3. Los solicitantes y los socios de los solicitantes tendrán un historial probado de éxito en el desarrollo y/o rehabilitación de viviendas multifamiliares. El solicitante debe tener capacidad financiera y organizativa para completar el proyecto y supervisar el trabajo de cualquier socio del proyecto.
4. Los solicitantes, los propietarios, los directores, los prestatarios o los contratistas generales de los promotores no deben estar inhabilitados en las listas de inhabilitación federales y estatales de acuerdo con el 24 CFR 570.609, así como con otras leyes aplicables.
5. Los solicitantes no deben discriminar por motivos de raza, color, religión, sexo, origen nacional, discapacidades físicas o mentales o situación familiar.

### 6.2.2. Desarrollos elegibles

1. Un desarrollo de viviendas de alquiler debe tener ocho (8) o más unidades de alquiler bajo propiedad común.
2. Las construcciones nuevas propuestas deben estar ubicadas fuera de la Zona Especial de Peligro de Inundación, tal como se identifica en el Mapa de inundaciones más reciente de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA).
3. Las unidades propuestas deben estar ubicadas en los condados MID identificados por el HUD o en los condados MID identificados por el estado y NCORR.
4. El cien por ciento (100%) de las unidades rehabilitadas o desarrolladas deben cumplir un periodo de asequibilidad de veinte (20) años. NCORR exige que los alquileres se mantengan a un nivel asequible para los hogares que ganan el ochenta por ciento (80%) o menos de los Ingresos medios del área (AMI). El requisito de asequibilidad del 60% del AMI en el programa LIHTC cumplirá con la asequibilidad de NCORR siempre que ninguna unidad supere el límite del 80% del AMI.

5. Los costos del proyecto deben ser razonables y típicos en el mercado actual para proyectos de alcance similar. Consulte la Sección 11.11.3 para obtener información detallada sobre los requisitos normativos del HUD en materia de precios y razonabilidad de los costos.
6. El proyecto debe cumplir todos los requisitos federales y estatales aplicables.

### 6.2.3. Actividades elegibles

1. Adquirir y convertir las viviendas multifamiliares existentes en viviendas de alquiler asequibles;
2. Adquirir y rehabilitar las viviendas multifamiliares existentes para convertirlas en viviendas de alquiler asequibles; o
3. Desarrollar nuevas viviendas de alquiler asequibles a largo plazo.

## 6.3 Adjudicaciones y máximo de asistencia

La adjudicación máxima de cualquier adjudicación individual estará limitada a \$10,000,000 y debe representar la brecha entre el costo total del proyecto y otras fuentes de financiación aplicables. A medida que se revisan los costos de los proyectos, el tope de \$10 millones puede superarse si se logra un beneficio convincente y significativo para la resiliencia o el parque de viviendas asequibles locales a través de la ejecución del proyecto. Cuando se supera el límite, NCORR documentará dichas excepciones y las razones que sustentan el proceso de toma de decisiones.

Las adjudicaciones se estructurarán como préstamos no amortizables. Los compromisos de los préstamos no son transferibles y se convierten en pagaderos en su totalidad en caso de incumplimiento o mora durante la vigencia del préstamo. Los préstamos tendrán un plazo mínimo de veinte (20) años. Si bien entendemos que hay implicaciones fiscales relacionadas con este enfoque, las adjudicaciones pueden estructurarse como subvenciones previo acuerdo mutuo de las partes.

En el caso de que se consiga financiación adicional para el proyecto a partir de otras fuentes, incluso después de la adjudicación, NCORR se reserva el derecho de detraer fondos según sea necesario. Consulte la Sección 8.0 sobre la Duplicación de beneficios para obtener más detalles.

## 6.4 Acuerdo de restricción del uso de la tierra

Además del registro de un préstamo (o subvención) por la cantidad de la adjudicación, todas las adjudicaciones de financiación estarán sujetas a un Acuerdo de restricción del uso de la tierra (LURA) de un mínimo de veinte (20) años. Pueden regir requisitos adicionales de acuerdo con el QAP aplicable con la NCHFA.

El LURA ejecutado contendrá las siguientes cláusulas de asequibilidad/cumplimiento:

- Periodo de asequibilidad no menor a veinte (20) años;
- Los alquileres que se cobran a los inquilinos con LMI se basan en los alquileres publicados por el HUD de acuerdo con los requisitos del QAP;

- Definición del número de unidades de alquiler reservadas para inquilinos con ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos.

Otros subsidios a la vivienda asequible (por ejemplo, los Créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos) incluidos en la estructura de financiación pueden requerir restricciones adicionales al alquiler. En todos los casos en los que otras subvenciones federales, estatales o locales sean un componente de las fuentes utilizadas, se aplicarán los requisitos más restrictivos.

## 6.5 Asignación de servicios públicos

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

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

## 6.6 Normas de propiedad y construcción

Todos los proyectos de desarrollo adjudicados deberán cumplir las normas mínimas de propiedad de NCORR (adoptadas a partir de las normas mínimas de propiedad del HUD). Los proyectos también deben cumplir con las normas de diseño y construcción exigidas por la NCHFA en el QAP aplicable.

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

## 6.7 Normas de construcción ecológica

La construcción de nuevas viviendas y el reemplazo de edificios con daños importantes deben cumplir con UNA de las siguientes normas ecológicas:

- ENERGY STAR (Hogares o edificios multifamiliares de gran altura certificados)
- Enterprise Green Communities (Programa de certificación ofrecido por Enterprise Community Partners, Inc., una organización nacional sin fines de lucro de viviendas asequibles)
- LEED (construcciones nuevas, casas, edificios de media altura, operación y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios)
- Estándar nacional de construcción ecológica ICC-700-2020 (un programa de clasificación y certificación elaborado por la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas de Estados Unidos que fomenta un mayor rendimiento ambiental y sanitario en las residencias)

- EPA Indoor AirPlus (ENERGY STAR es un prerrequisito)
- Cualquier otro programa de construcción ecológica equivalente aceptable para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

Para cada proyecto sujeto a lo anterior, se registrará la técnica o el enfoque específico de construcción ecológica utilizado. La rehabilitación de estructuras que no hayan sufrido daños sustanciales debe cumplir con la Lista de comprobación de rehabilitación de edificios ecológicos del CPD del HUD, disponible en <https://www.rebuild.nc.gov/green-building-retrofit-checklist> en la medida en que los puntos de la lista de comprobación sean aplicables a la rehabilitación.

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

## 6.8 Fianza de pago y cumplimiento

El desarrollador/contratista general deberá proporcionar una fianza de pago y cumplimiento por la cantidad total del contrato de construcción, lo que exige el cumplimiento íntegro del contrato por parte del contratista. El contratista también deberá proporcionar una fianza de mantenimiento de un (1) año para asegurar la garantía exigida en el contrato de construcción entre el propietario y el contratista. Las fianzas serán pagaderas NCORR y a la UGLG a petición de la UGLG, en una forma aprobada por NCORR y en cumplimiento de 2 CFR 200.326. El garante que emita la fianza debe estar en la lista actual de garantes aceptables para las fianzas federales publicada por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.

## 6.9 Aviso para proceder

Antes de comenzar la construcción, el desarrollador debe recibir un Aviso para proceder emitido por NCORR. Todos los desarrollos, incluidos los proyectos dispersos propiedad de un único propietario, con ocho (8) o más unidades deben cumplir con la Ley de Salarios Davis-Bacon (40 U.S.C. 3141).

## 6.10 Retención

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

## 7.0 Proceso de solicitud de proyectos - Ronda 2

Las propuestas se seleccionarán de acuerdo con el proceso de solicitud de proyectos publicado por NCORR y la solicitud asociada. El proceso establece los detalles de los plazos asociados a la solicitud, los criterios de umbral, los criterios de selección y el proceso de adjudicación. Además, se pueden liberar fondos adicionales a discreción de NCORR para financiar proyectos elegibles.

## 7.1 Requisitos de umbral

A continuación, se detallan los requisitos críticos de umbral que dirigirán la revisión de todas las propuestas presentadas para su financiación:

- El lugar de la propiedad presentada para la solicitud debe estar situado en uno de los 16 condados MID identificados por el HUD (Bladen, Brunswick, Carteret, Columbus, Craven, Cumberland, Duplin, Edgecombe, Jones, New Hanover, Onslow, Pamlico, Pender, Robeson, Scotland o Wayne) o en uno de los 7 condados MID identificados por el Estado (Beaufort, Dare, Harnett, Johnston, Lenoir, Pitt o Sampson).
- Las actividades propuestas deben ser elegibles. Esto se determinará caso por caso.
- Debe haber un vínculo con la tormenta o el impacto de la tormenta (Huracán Matthew o Florence)
- La propiedad **no** está ubicada dentro de la llanura aluvial de 100 años, o la designación de la llanura aluvial es periférica y distinta de la ubicación de cualquier actividad de desarrollo planificada para el proyecto
- Control del sitio mediante la propiedad o la opción de compra
- Disponibilidad para proceder
- Documentación de apoyo municipal
- Compromisos por escrito de todas las demás fuentes de financiación necesarias para completar el proyecto propuesto

## 7.2 Proceso de solicitud

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

1. Información sobre la entidad líder del desarrollo elegible y el personal que supervisará el proyecto;
2. Información sobre el desarrollo propuesto;
3. Información sobre el lugar de desarrollo propuesto y la capacidad del desarrollador para proceder (es decir, zonificación correcta, infraestructura adecuada para apoyar el desarrollo propuesto, etc.);
4. Los planos, las especificaciones, el contratista general (si se conoce) y la propuesta de construcción;
5. Cómo se relaciona el desarrollo propuesto con el vecindario existente y la evidencia del apoyo del gobierno local y otras partes interesadas locales;
6. Plan de marketing de vivienda justa que describa cómo se alquilará la propiedad;
7. Un calendario del proyecto;
8. Un presupuesto del proyecto, que incluya una proforma y la composición de unidades (*unit-mix*).

## 7.3 Examinación de las respuestas a las solicitudes

NCORR establecerá un panel de revisión que utilizará los siguientes factores para evaluar todas las solicitudes presentadas:

- Disponibilidad para proceder
- Capacidad organizativa
- Fortaleza del equipo de desarrollo
- Viabilidad del proyecto
- Cumplimiento de todos los requisitos del Programa

Además, NCORR puede identificar otros factores que, si se añaden, serán identificados y comunicados a través del proceso de solicitud.

Las solicitudes exitosas comunicarán que el solicitante y sus socios tienen la capacidad de gestionar y completar eficazmente el proyecto propuesto. Las siguientes son algunas áreas de especial interés:

- Control y adquisición del sitio
- Especificaciones de la licitación, documentos de desarrollo, etc.
- Gestión y supervisión de la construcción, incluidas las inspecciones y la verificación de las solicitudes de pago.
- Gestión de fondos y cumplimiento
- Conocimiento práctico de la normativa federal y estatal sobre producción de viviendas
- Comercialización dirigida a los inquilinos elegibles del programa CDBG-DR
- Familiaridad con las regulaciones federales transversales como Davis-Bacon y la Sección 3
- Estructuración financiera
- Seguimiento para el cumplimiento continuo

### **7.3.1 Remisión a la revisión ambiental**

Tras la evaluación y la determinación de que los desarrollos propuestos cumplen los requisitos de umbral mencionados anteriormente, se instruirá a los solicitantes para que asistan al personal de NCORR (o a su administrador contratado) a completar un Registro de revisión ambiental (ERR), a menos que ya se haya completado un ERR aceptable para la propiedad. La normativa federal prohíbe la obligación, el gasto o el desembolso de fondos del programa CDBG-DR o de otros proyectos y establece que no se deberán producir “acciones que limiten la elección” antes de que el HUD emita una liberación oficial de fondos (24 CFR 58.22).

### **7.3.2 Alquileres y ocupación**

Los fondos del programa CDBG-DR concedidos a los proyectos de alquiler tienen requisitos de alquiler y ocupación que garantizan que las unidades sean asequibles para los hogares con LMI. NCORR revisará la solicitud para determinar si los alquileres propuestos se ajustan a los requisitos del programa CDBG-DR. Estos alquileres son establecidos anualmente por el HUD y pretenden reflejar los pagos del alquiler más una asignación para los servicios públicos.

## **8.0 Duplicación de beneficios**

La Sección 312 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia (42 U.S.C. §5155) prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia



financiera de los fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de las pérdidas que resulten de un desastre importante para el que esa persona o entidad haya recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro programa o de un seguro o cualquier otra fuente. De acuerdo con la Ley Stafford, los fondos para la recuperación de desastres emitidos a través del programa CDBG-DR del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano no pueden utilizarse para ningún costo para el que se haya proporcionado previamente otra ayuda para la recuperación de desastres con el mismo fin.

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

Tal y como exige la ley, todos los proyectos de NCORR que reciban financiación de CDBG-DR deben acreditar un análisis de los fondos que puedan recibirse para el mismo fin que la subvención de CDBG-DR prevista, lo que se conoce como Análisis de Duplicación de beneficios (DOB). Todos los socios deben presentar todas las fuentes de financiación, incluidas las adjudicaciones de la FEMA y los ingresos de los seguros privados, para que sean analizadas. NCORR realiza un análisis para establecer que no haya duplicación de beneficios.

El total de DOB se calcula restando las exclusiones no duplicadas del total de la asistencia. El cálculo del monto máximo total de la adjudicación de CDBG-DR se determina después de que el beneficiario (1) identifique la necesidad total; (2) identifique la asistencia total; (3) reste las exclusiones de la asistencia total; y (4) reste el monto de DOB del monto de la necesidad total para determinar el monto máximo de la adjudicación de CDBG-DR.

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

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

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

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

## 8.1 Construcción nueva: Análisis

Con la excepción de ciertas subvenciones de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP), los ingresos de los seguros privados contra inundaciones y los préstamos de la Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA) no se consideran generalmente destinados a la construcción de nuevas viviendas asequibles. Sin embargo, NCORR exige que todos los desarrolladores de nuevas viviendas asequibles financiadas en el marco de este programa revelen todas las fuentes de financiación.

## 8.2 Reparación: Análisis

En los casos en los que el programa identifica necesidades críticas de resiliencia, se solicita información a los socios del programa para determinar si había financiación disponible para el mismo propósito.

## 8.3 Lista de posibles beneficios duplicados

El Solicitante o Desarrollador debe tener en cuenta el total de la asistencia disponible. Esto incluye todos los beneficios, incluido el dinero en efectivo, los ingresos del seguro, las subvenciones de la FEMA, los préstamos de la SBA, así como cualquier otra ayuda recibida por el solicitante de otros programas locales, estatales o federales, o de organizaciones benéficas privadas o sin fines de lucro. Los socios deben prestar especial atención a las siguientes fuentes potenciales de beneficios y confirmar que las fuentes de beneficios mencionadas a continuación se han agotado o pueden estar disponibles para el proyecto:

- Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP): El Solicitante debe revelar los ingresos del seguro recibidos.
- Seguros privados: El Solicitante debe revelar todos los ingresos del seguro recibidos. Cuando sea necesario, el Programa buscará los beneficios de seguro “no declarados”, además de confirmar los declarados por el Patrocinador.
- FEMA: El Solicitante debe revelar los ingresos recibidos de la FEMA.
- Otros: El Solicitante debe revelar los fondos recibidos de otras fuentes y estos deben ser verificados por el Programa. Algunos ejemplos son las organizaciones sin fines de lucro, otros organismos gubernamentales y grupos sociales.

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

## 9.0 Participación pública

NCORR, que es la agencia que administra el Programa de ReBuild NC, está comprometida con promover viviendas justas a través de actividades afirmativas establecidas de marketing y difusión. Como subreceptor de fondos federales del programa CDBG-DR, NCORR debe tomar medidas de conformidad con la Ley de vivienda justa de 1968 para reducir las disparidades en términos de elección, acceso y oportunidades de vivienda en base las clases protegidas (es decir, raza, color, religión, situación familiar, sexo, nacionalidad o discapacidad). Con el fin de lograr ese objetivo, NCORR se asegurará de que sus esfuerzos de difusión, comunicación y participación ciudadana sean integrales para alcanzar a la mayor cantidad posible de Solicitantes elegibles.

El Plan de participación ciudadana de Carolina del Norte ofrece a los ciudadanos de Carolina del Norte la oportunidad de participar en la planificación, implementación y evaluación del programa de recuperación del programa CDBG-DR del Estado. El Plan establece políticas y procedimientos de participación ciudadana, de acuerdo con la normativa federal, que están diseñados para maximizar las oportunidades de participación ciudadana en el proceso de desarrollo de la comunidad. El Estado ha intentado ofrecer a todos los ciudadanos la oportunidad de participar, con especial énfasis en las personas con LMI, las personas con un dominio limitado del inglés y las personas que necesitan adaptaciones especiales debido a discapacidades.

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

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

Se puede acceder al Plan de participación ciudadana en:

<https://www.rebuild.nc.gov/media/1550/open>

### 9.1 Dominio limitado del inglés

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

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

de NCORR:

- Disponer de un intérprete que traduzca de y al idioma principal de la persona.
- Traducción de los documentos del Programa.

## 9.2 Accesibilidad, adaptaciones razonables y necesidades especiales

Los subreceptores seleccionados del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 garantizarán la accesibilidad para todas las personas con necesidades especiales y operarán de manera que no se discrimine ni se limite el acceso a los servicios y beneficios del Programa para personas con discapacidades. Además, para garantizar que el Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 funcione de conformidad con los requisitos de la Sección 504 de la Ley de rehabilitación de 1973 y la Ley de estadounidenses con discapacidades (ADA), los subreceptores seleccionados deberán asignar personal en virtud del Plan de cumplimiento de la Sección 504 que:

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

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

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

## 9.3 Vivienda justa

La Ley de vivienda justa exige que todos los beneficiarios, socios, subreceptores y/o desarrolladores cuyos proyectos de capital estén financiados total o parcialmente con asistencia federal certifiquen que no se haya excluido a ninguna persona de participar en, se le haya negado el beneficio de, o se la haya sometido a discriminación, en cualquier programa o actividad de vivienda debido a su edad, raza, color, credo, religión, situación familiar, nacionalidad, orientación sexual, situación militar, sexo, discapacidad o estado civil. NCORR y sus contratistas deberán garantizar que no se trate a ningún Solicitante de cualquier manera que no cumpla con la Ley de vivienda justa, los requisitos sobre 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). NCORR tiene personal asignado que se asegurará de que:

- Los programas de ReBuild NC fomenten la vivienda justa;
- Las quejas sobre vivienda justa se dirijan al HUD o a otra agencia apropiada; y
- Los Programas de ReBuild NC se administren de acuerdo con el Plan de vivienda justa de NCORR.

## 10.0 Revisión ambiental

La financiación del programa CDBG-DR por parte del HUD está supeditada al cumplimiento de la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) y de la legislación y órdenes ejecutivas relacionadas con el medioambiente y la preservación histórica. Los proyectos también están sujetos a la Revisión estatal de calidad ambiental (SEQR). NCORR evaluará los conocimientos, la comprensión y la capacidad de todos los subreceptores dentro de este Programa y proporcionará la asistencia técnica necesaria. NCORR recomienda a todos los posibles subreceptores que consulten el 24 CFR Parte 58 para obtener más detalles y requisitos de cumplimiento. Todos los proyectos que impliquen una construcción nueva, un cambio de uso (como en los proyectos de reutilización adaptativa) o un aumento de la superficie de una estructura residencial existente en un 20% o más deben completar satisfactoriamente una Evaluación ambiental (EA) antes de asumir un compromiso de financiación para los proyectos. En el caso de proyectos que impliquen una rehabilitación sustancial de estructuras residenciales existentes, puede aplicarse una revisión ambiental abreviada. Se contará con asistencia técnica previa a la solicitud para discutir estos asuntos con más detalle. Todas las adjudicaciones se considerarán condicionales hasta que se complete la revisión ambiental.

Se debe realizar una revisión ambiental para todas las actividades del proyecto antes de comprometer los fondos del Programa. Las normas y reglamentos del HUD que rigen el proceso de revisión ambiental se encuentran en 24 CFR Parte 58. También se aplican las disposiciones de la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA) y los reglamentos del Consejo de Calidad Ambiental (CEQ) en 40 CFR Partes 1500 a 1508. También se aplican otras leyes y reglamentos federales y estatales (algunos de los cuales son aplicados por agencias estatales), según el tipo de proyecto y el nivel de revisión requerido.

## 11.0 Requisitos administrativos del programa y reglamentos federales transversales

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

### 11.1 Ley de Estadounidenses con Discapacidades

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (ADA) prohíbe la discriminación y garantiza la igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad en el empleo, los servicios del gobierno estatal y local, los establecimientos de servicios públicos, las instalaciones comerciales y el transporte. También ordena el establecimiento de un dispositivo de telecomunicaciones para personas sordas (TDD) o servicios de retransmisión telefónica. NCORR adopta acciones afirmativas para garantizar que las personas con discapacidades tengan un acceso equitativo a los programas que ofrece NCORR y que los servicios se presten de la manera más integrada posible. Las personas calificadas con discapacidades son informadas de la disponibilidad de los servicios y actividades del programa, y los programas o servicios de NCORR son fácilmente accesibles y utilizables por las personas con discapacidades. NCORR también se asegura de que se realicen modificaciones o cambios razonables en las políticas, prácticas o procedimientos para garantizar a las personas con discapacidades la igualdad de acceso a los servicios y programas. Además, todos los programas y actividades son accesibles, tanto estructural como administrativamente, para las personas con discapacidades. La misión de NCORR de cumplir con los requisitos de la ADA se extiende a todas sus partes interesadas, incluidos los subreceptores, los proveedores y los desarrolladores.

### 11.2 Normas laborales de la Ley Davis-Bacon

La Ley Davis-Bacon y Leyes Relacionadas (DBRA) se aplica a los contratistas y subcontratistas que llevan a cabo contratos financiados o asistidos por el gobierno federal que superan los \$2,000 para trabajos correspondientes en proyectos similares en la zona. En algunos casos, la Ley de Salario Prevaliente de Carolina del Norte está en vigor. En estos casos, se debe respetar y aplicar la tasa de salario prevaliente más alta entre la federal y la estatal. En el caso de los contratos principales que superen los \$100,000, los contratistas y subcontratistas, en virtud de las disposiciones de la Ley de Horas Trabajadas bajo Contrato y Normas de Sanidad, y sus enmiendas, también deben pagar a los obreros y mecánicos, incluidos los guardias y vigilantes, al menos una vez y media su salario habitual por todas las horas trabajadas por encima de 40 en una semana de trabajo. Además, NCORR, y sus subreceptores y contratistas debe cumplir con los requisitos de presentación de informes según la normativa del HUD y del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos.

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

### 11.3 Igualdad de oportunidades en el empleo

La Orden Ejecutiva 11246, Igualdad de Oportunidades en el Empleo, en su versión modificada, prohíbe a los contratistas federales y a los contratistas y subcontratistas de la construcción

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

### 11.4 Vivienda justa

La Ley de Vivienda Justa exige que todos los beneficiarios, subreceptores y/o desarrolladores cuyos proyectos estén financiados total o parcialmente con asistencia del HUD certifiquen que no se haya excluido a ninguna persona de participar en cualquier programa o actividad de vivienda, se le haya negado este beneficio, o se la haya sometido a discriminación debido a su edad, raza, color, credo, religión, situación familiar, nacionalidad, orientación sexual, situación militar, sexo, discapacidad o estado civil. En el caso de los proyectos de vivienda pública, NCORR hace cumplir la Ley de Vivienda Justa asegurándose de que todos los subreceptores y/o desarrolladores cumplan con los requisitos aplicables de Vivienda Justa y Marketing Afirmativo, proporcionen un plan de marketing e informen sobre el cumplimiento de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa y los formularios asociados en el sitio web de NCORR o RebuildNC.gov, según corresponda. El Plan de Marketing Afirmativo debe cumplir con las Leyes de Vivienda Justa aplicables y demostrar cómo el Solicitante o subreceptor promoverá afirmativamente la vivienda justa a través de los programas de recuperación de desastres aplicables de NCORR.

### 11.5 Ley de Normas Laborales Justas de 1938, en su versión modificada

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

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

- Contratos de construcción de \$2,000 o menos;
- Adquisición de bienes inmuebles;
- Honorarios de arquitectura e ingeniería;
- Otros servicios (como jurídicos, contables o gestión de la construcción);
- Otros elementos no relacionados con la construcción (como el mobiliario, las licencias comerciales o los impuestos inmobiliarios);

- Rehabilitación de propiedades residenciales diseñadas para menos de ocho familias; y
- Actividades de retirada de escombros, demolición y/o limpieza, a menos que estén relacionadas con la construcción (la demolición y la limpieza como funciones independientes no se consideran construcción).  
Póngase en contacto con un especialista en trabajo de CDBG-DR de NCORR para obtener ayuda.

### 11.6 Compañías propiedad de minorías y/o mujeres

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

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

Para todos los proyectos y acuerdos, NCORR deberá hacer todo lo posible para alcanzar un objetivo de participación global de las M/WBE del 10% de todo el contrato, según la Orden Ejecutiva 25. NCORR verifica con la DOA del HUB la certificación de las M/WBE, y que el MCG supervise para garantizar el cumplimiento de todos los requisitos de presentación de informes a través de SharePoint M/WBE.

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

### 11.7 Sección 3

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



encuentra en 24 CFR Parte 75. Para aquellas entidades que reciban más de \$200,000 en ayudas del programa CDBG-DR del HUD (24 CFR 75.3[a]), NCORR exige que exista un plan de la Sección 3 aprobado antes de la adjudicación y aprobación del proyecto.

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

- Haya tenido ingresos el año calendario anterior o anualizado inferiores al límite de ingresos establecido por el HUD;
- Sea empleado por una compañía de la Sección 3; o
- Sea un participante de YouthBuild.

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

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

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

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

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

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

- El número total de horas de trabajo.
- El número total de horas de trabajo de los trabajadores de la Sección 3.
- El número total de horas de trabajo realizadas por los trabajadores objetivo de la Sección 3.

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

Para el Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2, los proyectos deben cumplir con los requisitos de la Sección 3, como se indica más arriba. Las metas y objetivos de la Sección 3 se fijan en función de la fecha de finalización de cada proyecto y de las fechas de licitación del mismo. El personal de NCORR se asegura de que los objetivos de la Sección 3 se aborden a través de la asistencia técnica directa con los solicitantes individuales y la revisión de los expedientes de los proyectos.

## 11.8 Apelación

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

Los solicitantes e inquilinos pueden presentar una apelación por escrito relacionada con cualquier determinación tomada por un programa de ReBuild NC que afecte a su elegibilidad o a la ayuda que puedan recibir, excepto en los casos de posible fraude, recaptación o revocación de la ayuda, según determine NCORR. Puede encontrar información adicional en el [Manual de la Política de Apelaciones de NCORR \(nc.gov\)](#).

## 11.9 Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles

### 11.9.1 Antidesplazamiento residencial

NCORR y todos los subreceptores deben seguir una política de antidesplazamiento residencial. Puede consultar la política en el Apéndice A del Manual de la política de la Ley Uniforme de Reubicación (URA) de NCORR aquí:

<https://www.rebuild.nc.gov/media/1560/open>

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

- Servicios de asesoramiento en materia de reubicación;
- Un aviso de desalojo mínimo de 90 días;

- Reembolso de los gastos de mudanza; y
- Pagos por el costo añadido de alquilar o comprar una vivienda de reemplazo comparable.

Para llevar a cabo las actividades del Programa de acuerdo con los requisitos de la URA, NCORR ha adoptado el *Manual de la política de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)*. Este documento proporciona al personal del programa y a los contratistas los Procedimientos Operativos Estándar para cumplir con los requisitos de la URA para el desplazamiento temporal y permanente de los inquilinos. El documento puede consultarse aquí: <https://www.rebuild.nc.gov/media/1560/open>.

### 11.9.2 Bienes inmuebles

Si los fondos de CDBG-DR se utilizan para adquirir bienes inmuebles, NCORR se asegura de que la propiedad siga utilizándose para el fin previsto (y aprobado), de que se mantengan registros adecuados para su seguimiento, de que se tomen medidas para protegerla y mantenerla, y de que, si se vende la propiedad, se reembolse a NCORR la parte del valor de la propiedad correspondiente al programa CDBG-DR.

Este enfoque de la titularidad, el uso, la gestión y la disposición de los bienes se complica por dos motivos. En primer lugar, las normas sobre la gestión y disposición de los bienes difieren ligeramente en función de si el beneficiario es un subreceptor del sector público (las normas suelen ser más explícitas para los beneficiarios gubernamentales) o un subreceptor del sector privado. En segundo lugar, los bienes inmuebles (por ejemplo, terrenos y edificios) reciben un tratamiento diferente al de los bienes personales, tal y como exige el 2 CFR 200.

Los requisitos federales relativos a los bienes inmuebles se organizan en función del título (propiedad), el uso y la disposición. En general, el sistema de gestión de propiedades debe proporcionar registros precisos, la realización de inventarios periódicos, un mantenimiento adecuado y un control y procedimientos de venta apropiados. Los beneficiarios deben seguir procedimientos de venta que permitan la competencia, en la medida de lo posible, y que den lugar a la mayor rentabilidad posible. Para la venta de bienes propiedad de los gobiernos locales, los procedimientos de enajenación por concurso son obligatorios en virtud del artículo 12 del capítulo 160A de los Estatutos Generales de Carolina del Norte, y, por lo general, incluyen la notificación pública de la venta prevista, el concurso de precios, la adjudicación del contrato al mejor postor responsable y la aprobación de la transmisión por parte del consejo de administración.

### 11.9.3 Adquisición de bienes inmuebles

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

(URA) y en el Manual de políticas y orientación para la adquisición de bienes inmuebles y la reubicación (Manual 1378 del HUD).

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

A los efectos de este manual, por “propiedad a adquirir” se entiende cualquier tipo de participación permanente, como un título de pleno dominio, contratos de tierras, servidumbres permanentes, contratos de arrendamiento a largo plazo (20 años o más) y derechos de paso. Las servidumbres temporales también están sujetas a todas las mismas normas que otras formas de adquisición, a menos que la servidumbre temporal beneficie exclusivamente al propietario. Los subreceptores 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 deben seguirse siempre que un subreceptor:

- Se encargue directamente de la compra de bienes;
- Contrate a un agente, desarrollador privado, etc. para que actúe en su nombre; y
- Proporcione a una organización sin fines de lucro, o a una entidad con fines de lucro, fondos para comprar una propiedad; o
- Proporcione asistencia federal a las personas que adquieren su propia vivienda (es decir, programa de asistencia para los compradores de viviendas).

Nota: Los subreceptores también deben cumplir con los requisitos de revisión ambiental en lo que respecta a la adquisición, incluyendo los requisitos relativos a las opciones y los contratos condicionales.

#### 11.9.4 Adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles

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

Nota: El uso de fondos federales puede no estar previsto originalmente durante la fase conceptual o al comienzo de un proyecto. Por lo tanto, los subreceptores deben proceder con cautela si los recursos federales pueden introducirse más adelante en el proyecto. Las

actividades de adquisición están sujetas a la URA si existe la intención de adquirir una propiedad para un proyecto federal o con asistencia federal en cualquier momento del curso de un proyecto.

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

1. Compras en las que las personas actúan en nombre de una agencia con el poder de derecho de expropiación, pero el subreceptor o la comunidad declara por escrito que no utilizará este poder. *Ejemplo: El subreceptor ha identificado la(s) parcela(s) para un proyecto, pero no utilizará sus poderes para obtener la propiedad mediante la expropiación. En este caso, el subreceptor y/o el comprador deben informar al vendedor de este hecho por escrito y, si la oferta no es aceptada, estar preparados para buscar otra propiedad, ya que el proceso de expropiación no se utilizará para adquirir la parcela identificada.*
2. Compras en las que un subreceptor, agencia o persona no tiene el poder de derecho de expropiación.

*Ejemplo: Una organización sin fines de lucro sin poder de derecho de expropiación busca propiedades adecuadas para su compra, rehabilitación y reventa. Todas sus negociaciones deben llevarse a cabo de acuerdo con las normas de adquisición voluntaria.*

3. Compras de bienes a organismos gubernamentales (federales, estatales o locales) en las que el subreceptor no tiene el poder de derecho de expropiación sobre la otra entidad. *Ejemplo: Una organización sin fines de lucro sin poder de derecho de expropiación selecciona un lote vacío que es propiedad del Cuerpo de Ingenieros. La organización sin fines de lucro nunca podría comprar la propiedad si el Cuerpo no está de acuerdo con su oferta.*

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

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

A continuación, se describen cada uno de los tipos de adquisición voluntaria y los requisitos de la URA correspondientes a cada uno de ellos:

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

adjuntarse a la oferta de compra.

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

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

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

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

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

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

Si otra persona, como un desarrollador privado o un agente inmobiliario, está autorizada a actuar en nombre del subreceptor en la negociación de la compra, y el subreceptor está preparado para intervenir y recurrir a la expropiación si las negociaciones no tienen éxito, la adquisición no se considera voluntaria.

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

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

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

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

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

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

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

#### **11.9.6 Adquisición voluntaria de bienes públicos**

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

#### **11.9.7 Donaciones de bienes**

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

#### **11.9.8 Adquisiciones involuntarias**

No se podrán utilizar fondos de CDBG-DR para apoyar a los subreceptores de proyectos que pretendan utilizar el poder de derecho de expropiación, a menos que el derecho de expropiación se emplee para un uso público. Cualquier subreceptor que considere la

adquisición involuntaria de una propiedad debe notificarlo a NCORR durante el proceso de solicitud y/o antes de ponerse en contacto con los propietarios para su revisión y aprobación.

NCORR proporciona a los subreceptores plantillas para: Aviso de adquisición preliminar involuntaria, Invitación a acompañar a un tasador, Oferta de compra por escrito, Declaración de la base de la justa compensación, Aviso de la intención de no adquirir, Renuncia a la donación y a la tasación, y Liquidación administrativa.

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

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

### **11.9.9 Activación de la URA**

Como parte de la evaluación de las solicitudes de los Subreceptores, el personal de URA de la NCORR revisará las actividades propuestas para determinar si se producirá un desplazamiento involuntario de personas/grupos familiares y/o empresas. Esta determinación, que incluirá la verificación realizada mediante una visita obligatoria en el lugar, deberá ser efectuada por el personal de la NCORR. Las personas que se consideran “desplazadas” activan los requisitos de URA y deben recibir servicios de asesoramiento y asistencia para la reubicación con el objetivo de minimizar el desplazamiento permanente. Los inquilinos que deban trasladarse temporalmente, por un periodo no superior a doce (12) meses, debido a las actividades patrocinadas por el programa, deberán recibir una asistencia para la reubicación temporal para garantizar que no se conviertan en desplazados de forma permanente por el programa. Los inquilinos que serán desplazados de forma permanente recibirán todos los beneficios de la URA, incluyendo servicios de asesoramiento, gastos de mudanza y asistencia para el pago de la vivienda para cubrir el aumento del costo de la nueva unidad de vivienda durante cuarenta y dos (42) meses.

## **11.10 Gestión financiera**

### **11.10.1 Gestión financiera de NCORR**

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



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

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

### **11.10.2 Ingresos del programa**

De acuerdo con los artículos 24 CFR 570.489(e), 24 CFR 570.500, 24 CFR 570.504 y el Aviso del Registro Federal 5844, los ingresos netos generados por el uso de los fondos del programa CDBG-DR asignados en el marco de este Programa son reconocidos por NCORR como ingresos del programa, cuya devolución a NCORR puede ser requerida, o pueden ser retenidos por el subreceptor, el sub-beneficiario u otro subreceptor de los 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 del reembolso y/o 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 en virtud de los acuerdos individuales de concesión de fondos.

### **11.10.3 Precio y razonabilidad de los costos**

La normativa del HUD en 2 CFR 200 establece el requisito de analizar y confirmar que todos los costos asociados a un proyecto que incluye la adquisición de servicios o materiales son razonables (2 CFR 200.404) y asignables (2 CFR 200.405).

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

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

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

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

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

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

### **11.10.3.1 Razonable**

Se considera que los costos son “razonables” si no exceden lo que una persona prudente incurriría en circunstancias similares. Todos los costos deben pasar la prueba de la “persona racional” al cumplir todos los siguientes criterios:

- El costo se reconocería como ordinario y necesario para el funcionamiento de la organización y/o del proyecto.
- El costo es conforme con los precios de mercado de bienes o servicios comparables, como demuestran las estimaciones de costos y la documentación.
- Las personas responsables de incurrir en el costo actuaron con prudencia y en beneficio de la organización y sus actividades.
- Se ha incurrido en el costo luego de seguir las prácticas establecidas por la organización, de acuerdo con los términos y condiciones de la adjudicación.

### **11.10.3.2 Asignable**

Para ser asignable, un costo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Beneficia tanto a la adjudicación federal como a otras actividades y puede distribuirse en proporciones que pueden aproximarse utilizando métodos razonables
- Se incurre específicamente para el programa financiado (es decir, costos directos)
- Demuestra ser necesario para el funcionamiento general de la organización, aunque no pueda demostrarse fácilmente una relación directa con alguna actividad concreta del programa (es decir, costos indirectos)

El costo puede beneficiar tanto a las actividades financiadas del programa como a otras actividades, en cuyo caso debe asignarse a las actividades respectivas en proporción razonable a los beneficios recibidos.

### **11.10.3.3 Permissible**

Para ser permissible, un costo debe cumplir todos los siguientes requisitos:

- Estar incluido dentro de la descripción de las actividades elegibles en la normativa aplicable del HUD
- Ser incurrido directa o indirectamente en beneficio de un cliente elegible del HUD
- Cumplir con las limitaciones o exclusiones establecidas en estos principios o según se especifique en el proceso de adjudicación de la subvención del HUD (y que se codifique en el acuerdo de subvención)
- Ser tratado de forma coherente, determinado de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados (GAAP) y documentado adecuadamente
- Ser determinados como necesarios, razonables, asignables a la subvención del HUD y, de otro modo, conformes a los criterios generales de los costos admisibles establecidos en el 2 CFR 200 Subparte E.
- No ser incluidos como costos ni utilizados para cumplir con los requisitos de costos compartidos o de contrapartida de ningún otro programa financiado por el gobierno federal en el año en curso o en periodos anteriores.

## **11.11 CIERRE**

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

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

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

El cierre del proyecto consta de:

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

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

### **11.12 Seguros y gestión de la propiedad**

Para todos los proyectos del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2, todos los subreceptores deben contratar y mantener un seguro durante la vigencia del acuerdo de subreceptor para proteger todos los activos del contrato contra pérdidas por cualquier causa, como robo, fraude y daños físicos. Si los fondos del programa CDBG-DR se utilizan para adquirir bienes muebles o inmuebles, el subreceptor es responsable de garantizar que:

- El bien sigue utilizándose para el fin previsto (y aprobado); y
- El subreceptor se encarga del seguimiento y cuidado del bien.

Los solicitantes deben seguir y cumplir los requisitos del HUD. Como mínimo, los subreceptores deben cumplir con los requisitos de fianza de 2 CFR 200.325, según corresponda, y con los requisitos de su acuerdo de subreceptor.

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

### **11.13 Mantenimiento, retención y gestión de registros**

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

del periodo de retención, entonces todos esos registros deben conservarse hasta la finalización de las acciones y la resolución de todas las cuestiones, o el periodo de retención, lo que ocurra más tarde.

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

#### **11.13.1 Registros administrativos**

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

- a. Expedientes de personal;
- b. Archivos de administración de propiedades;
- c. Archivos generales del programa: Archivos relacionados con el proyecto del sub-beneficiario, del subreceptor o del contratista
- d. Formulario de información a NCORR, el acuerdo de subreceptor, las políticas y directrices del programa,
- e. Correspondencia con NCORR e informes, etc.; y
- f. Archivos legales: Actas constitutivas, estatutos de la organización, situación fiscal, actas de la junta directiva,
- g. Contratos y otros acuerdos.

#### **11.13.2 Registros financieros**

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

#### **11.13.3 Registros de proyectos/casos**

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

#### **11.13.4 Presentación de informes**

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

1. En la ejecución de los acuerdos;
2. Mensualmente;
3. Trimestralmente;
4. Anualmente; y
5. Según se requiera.

Los subreceptores y contratistas presentan al Estado los documentos e informes requeridos en los plazos indicados en el acuerdo de subreceptor y en el formato prescrito por el personal del

Programa. Las desviaciones de este requisito deben ser aprobadas previamente por el personal del programa.

El Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 revisará los informes de los proyectos que están en curso de acuerdo con los requisitos de presentación de informes del HUD. A discreción del director de Oportunidades de vivienda de NCORR, los proyectos de gran envergadura pueden seguir los requisitos de presentación de informes de los proyectos independientes, tal y como se ha descrito anteriormente.

#### **11.13.5 Retención de registros**

La retención de los registros es un requisito del Programa. Los registros se mantienen para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa y de la normativa federal, estatal y local y para facilitar una revisión o auditoría por parte del HUD. Los registros se mantienen de acuerdo con la Sección 2.9.15. El Programa de gestión de registros de NCORR pretende garantizar que:

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

#### **11.13.6 Acceso a los registros**

24 CFR 570.490 Requisitos de mantenimiento de registros:

*“(c) Acceso a los registros.*

*(1) Los representantes del HUD, el Inspector General y la Oficina General de Contabilidad tendrán acceso a todos los libros, cuentas, registros, informes, archivos y otros documentos o bienes relacionados con la administración, recepción y uso de los fondos de CDBG y que sean necesarios para facilitar dichas revisiones y auditorías.*

*(2) El Estado proporcionará a los ciudadanos un acceso razonable a los registros relativos al uso anterior de los fondos de CDBG y garantizará que las unidades de gobierno local general proporcionen a los ciudadanos un acceso razonable a los registros relativos al uso anterior de los fondos de CDBG, de conformidad con los requisitos estatales o locales relativos a la privacidad de los registros personales”.*

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

## 11.14 Registro de auditoría

Todos los registros definidos por la organización como importantes se capturan en el Sistema de registro de NCORR para que puedan ser gestionados adecuadamente. El sistema de registro contiene archivos tanto a nivel de beneficiario como de proyecto, lo que proporciona un seguimiento inmediato y la creación de imágenes de la documentación del programa, que incluye, entre otras cosas, la selección de proyectos, las actividades de desarrollo y ejecución, los acuerdos de subreceptor y otros acuerdos, la gestión financiera y los datos de participación ciudadana, garantizando la seguridad y la supervisión de los datos y creando un registro de auditoría claro de los programas. El sistema también incluye todas las presentaciones de informes de M/WBE, de la Sección 3 y de cumplimiento de la normativa laboral (Davis-Bacon) de los subreceptores de NCORR y de los contratistas directos.

Todos los datos de los solicitantes se guardan en el sistema durante un periodo de tiempo determinado, de acuerdo con el Calendario 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 NCORR y el archivo de las políticas de retención de la documentación del Programa, proporciona un registro electrónico de las actividades para que la documentación sea accesible a efectos de auditoría. Los auditores y otras partes pueden solicitar copias físicas en papel según sea necesario.

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

### 11.14.1 Requisitos de auditoría

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

### 11.14.2 Conflictos de intereses y confidencialidad

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

Una “persona cubierta” es un empleado, agente, consultor, funcionario, o funcionario electo o designado del Estado, o de una unidad de gobierno local general, o cualquier agencia pública designada, o subreceptores que estén recibiendo fondos de CDBG-DR. En general, ninguna persona que sea una persona cubierta y que ejerza o haya ejercido funciones o responsabilidades con respecto a las actividades de CDBG-DR y que esté en condiciones de

participar en un proceso de toma de decisiones o de obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, puede obtener un interés financiero o beneficio de la actividad, o tener un interés en cualquier contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a la misma, o los ingresos de la misma, ya sea para sí mismo o para aquellos con los que tiene vínculos familiares o comerciales, durante su mandato o durante un año después.

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

#### **11.14.2.1 Conflictos de intereses**

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

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

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

#### **11.14.2.2 Confidencialidad/Privacidad**

El Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles de ReBuild NC - Ronda 2 se compromete a proteger la privacidad de todas las partes interesadas, incluido el público y las personas que trabajan en el Programa. Las políticas del Programa describen cómo se debe manejar y proteger la información. El propósito de esta política de privacidad es



establecer cuándo y en qué condiciones se puede revelar cierta información relativa a las personas.

Los datos recogidos de los solicitantes del Programa del Fondo para el desarrollo de viviendas asequibles - Ronda 2 pueden contener información personal sobre los individuos que se rige por la Ley Federal de Privacidad de 1974 y las leyes estatales de Carolina del Norte. Estas leyes mantienen la confidencialidad y restringen la divulgación de información confidencial y personal. La divulgación no autorizada de esa información personal puede dar lugar a responsabilidad personal con sanciones civiles y penales. La información recopilada solo puede utilizarse para fines oficiales limitados:

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

## 12.0 Acrónimos y definiciones

### 12.1 Acrónimos

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

LURA	Acuerdo de restricción del uso de la tierra
M/WBE	Compañías propiedad de minorías y mujeres
MBE	Compañía propiedad de minorías
MID	Más afectado y desfavorecido
NCDPS	Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte
NCHFA	Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte
NCORR	Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte
NEPA	Ley de Política Ambiental Nacional
NFIP	Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones
NOFA	Aviso de disponibilidad de fondos
QAP	Plan de Asignación Calificada
SBA	Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa
SEQR	Revisión estatal de calidad ambiental de Carolina del Norte
TA	Asistencia técnica
UGLG	Unidad de gobierno local general
URA	Ley Uniforme de Reubicación de los EE. UU.
WBE	Compañías propiedad de mujeres

## 12.2 Definiciones

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

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

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

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

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

**Beneficiario:** Cualquier jurisdicción que reciba una adjudicación directa de fondos del HUD.

**Créditos fiscales estatales y federales para viviendas de bajos ingresos (LIHTC):** El programa de LIHTC es una subvención federal indirecta que se utiliza para financiar el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles para hogares con bajos ingresos.

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

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

**Desarrollador:** El HUD define al desarrollador como “[una] persona o entidad con fines de lucro o privada sin fines de lucro a la que el beneficiario proporciona asistencia del HUD con el fin de (1) adquirir viviendas y propiedades residenciales para rehabilitarlas para su uso o reventa con fines residenciales y (2) construir nuevas viviendas en relación con la reurbanización de propiedades demolidas o vacías”.

**Discapacidad:** A los efectos del Programa, el término “discapacidad” se ajusta a la definición de la ley federal en virtud de la Ley de Seguridad Social, con sus enmiendas, 42 U.S.C. 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, con sus enmiendas, 42 U.S.C. 12102(1)-(3), y de conformidad con los reglamentos del HUD en 24 CFR 5.403 y 891.505.

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

**Duplicación de beneficios (DOB):** Se refiere a la disposición en virtud de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Desastres y Asistencia en Emergencias (Ley Stafford) que prohíbe que una persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera de los fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de las pérdidas que resulten de un desastre importante para el que esa persona o entidad haya recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro programa o de un seguro u otra fuente.

**Estándares de construcción ecológica:** Toda actividad relacionada con la construcción que cumpla con la definición de mejora sustancial, reconstrucción o construcción nueva debe cumplir con un estándar reconocido por la industria que haya logrado la certificación en virtud de al menos uno de los siguientes programas: (1) ENERGY STAR (casas certificadas y edificios multifamiliares de gran altura), (2) LEED (construcciones nuevas, casas, edificios de media altura, operación y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de vecindarios), o (3) ICC-700-2020 Estándar nacional de construcción ecológica.

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

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

**HUD:** Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

también exige al HUD y a los participantes en sus programas que promuevan de forma afirmativa los fines de la FHA.

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

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

- **Extremadamente bajo:** El ingreso anual del hogar es de hasta el 30% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia;
- **Muy bajo:** El ingreso anual del hogar está entre el 31% y el 50% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.
- **Bajo:** El ingreso anual del hogar está entre el 51% y el 80% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.
- **Moderado:** El ingreso anual del hogar está entre el 81% y el 120% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado para el tamaño de la familia.

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

**Plan de Asignación Calificada (QAP):** Detalla los criterios de selección y los requisitos de solicitud de los Créditos de Vivienda y los bonos exentos de impuestos. Enumera todos los plazos, las tasas de solicitud, las restricciones, las normas y los requisitos para que los desarrolladores de viviendas de alquiler puedan optar a la financiación en el marco del plan aplicable. En Carolina del Norte, los QAP son emitidos por la NCHFA.

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

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

**Registro Federal:** El diario oficial del gobierno federal de los Estados Unidos que contiene las normas de las agencias gubernamentales, las normas propuestas y los avisos públicos. Se publica diariamente, excepto los días feriados federales. Se emite un Aviso del Registro Federal (FRN) para

cada desastre financiado por CDBG-DR. El FRN describe las normas que se aplican a cada asignación de fondos para desastres.

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

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

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

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

**Subrogación:** El proceso por el cual la asistencia duplicada pagada al Socio después de recibir una adjudicación se remite al Programa para rectificar una duplicación de beneficios.

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

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

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