



# ReBUILD NC

Versión 1 | Abril 2021

## Manual del Programa Multifamiliar

Estado de Carolina del Norte

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



## Historial de revisiones

---

VERSIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	Versión inicial	4/21/2021

# Índice

---

<b>Historial de revisiones</b> .....	<b>2</b>
<b>Introducción y visión general del Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares de ReBuild NC</b> .....	<b>6</b>
<b>Administración del programa</b> .....	<b>7</b>
<b>Resumen del manual</b> .....	<b>7</b>
<b>Objetivos del Programa</b> .....	<b>7</b>
<b>Cumplir con los objetivos nacionales, requisitos y prioridades</b> .....	<b>8</b>
Criterios de elegibilidad .....	8
<i>Solicitantes elegibles</i> .....	8
<i>Desarrollos elegibles</i> .....	8
<i>Actividades elegibles</i> .....	9
<i>Tipos y máximos de asistencia</i> .....	9
<i>Subsidio para gastos de servicios públicos</i> .....	9
<i>Normas de propiedad y construcción</i> .....	9
<i>Normas ecológicas</i> .....	10
<b>Asociación con la Agencia de Financiamiento de Viviendas de Carolina del Norte</b> .....	<b>10</b>
Proyectos adjudicados .....	10
<b>Duplicación de beneficios</b> .....	<b>11</b>
Construcción nueva – Análisis .....	12
Reparación – Análisis .....	12
Posible lista de beneficios duplicados .....	13
<b>Participación del público</b> .....	<b>13</b>
Dominio limitado del inglés .....	14
Accesibilidad y adaptaciones razonables .....	14
Vivienda justa .....	14
<b>Revisión ambiental</b> .....	<b>15</b>
<b>Requisitos administrativos del programa y reglamentos federales transversales</b> .....	<b>15</b>
Ley de Estadounidenses con Discapacidades .....	15
Normas laborales de la Ley Davis-Bacon .....	16
Igualdad de oportunidades en el empleo .....	16
Vivienda justa .....	16
Ley de Normas Laborales Justas de 1938, en su versión modificada .....	17
Dominio limitado del inglés .....	17

Empresas propiedad de minorías y/o mujeres .....	18
Sección 3.....	18
Antidesplazamiento residencial.....	19
Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles .....	19
<i>Bienes inmuebles</i> .....	19
<i>Adquisición de bienes inmuebles</i> .....	20
<i>Adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles</i> .....	21
<i>Adquisición voluntaria por parte de un sub-beneficiario o de personas que actúan en nombre de un sub-beneficiario con poder de derecho de expropiación</i> .....	22
<i>Adquisición voluntaria por parte de organizaciones sin poder de derecho de expropiación (incluidas las organizaciones sin fines de lucro y los particulares)</i> .....	23
<i>Adquisición voluntaria de bienes públicos</i> .....	24
<i>Donaciones de propiedades</i> .....	24
<i>Adquisiciones involuntarias</i> .....	24
Gestión financiera .....	25
Seguros y gestión de la propiedad .....	25
<i>Exención del seguro</i> .....	25
Mantenimiento de registros, retención y gestión de archivos.....	26
<i>Registros administrativos</i> .....	26
<i>Registros financieros</i> .....	26
<i>Archivos de proyectos/casos</i> .....	26
<i>Presentación de informes</i> .....	26
<i>Retención de registros</i> .....	27
<i>Acceso a los registros</i> .....	27
Registro de auditoría.....	28
<i>Requisitos de auditoría</i> .....	28
<i>Conflictos de intereses</i> .....	29
<i>Confidencialidad/Privacidad</i> .....	30
<b>Acrónimos y definiciones</b> .....	<b>30</b>
<b>Apéndice A: El Plan de asignación calificada de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos de 2019 para el estado de Carolina del Norte</b> .....	<b>36</b>

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

## Introducción y visión general del Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares de ReBuild NC

---

El objetivo principal de NCORR es la recuperación de viviendas, tanto para los propietarios como para los inquilinos del área afectada por el huracán Matthew. Una combinación de programas, entre ellos el Programa de Recuperación para Propietarios, el Programa de Reparación de Viviendas Pequeñas de Alquiler, el Programa de Compra Total Estratégica, el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares y el Fondo para la Restauración de Viviendas Públicas, abordan una multitud de necesidades de inquilinos y propietarios. Estos fondos ayudarán a los actuales propietarios a reparar sus viviendas dañadas por tormentas; financiarán la reparación del parque de alquiler existente (pequeñas estructuras de alquiler); construirán nuevas viviendas de alquiler asequibles a través de la financiación suplementaria proporcionada a los promotores de Créditos Fiscales para la Vivienda de Bajos Ingresos (LIHTC); ofrecerán la compra total de viviendas a los hogares afectados por el huracán Matthew que deseen reubicarse en áreas fuera de las áreas de riesgo de inundación; y rehabilitarán o reubicarán unidades de vivienda pública vulnerables.

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 la importante necesidad de recuperación de los inquilinos, NCORR ha diseñado el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares para reparar las viviendas de alquiler gravemente dañadas en las comunidades afectadas por las tormentas y para crear nuevas viviendas multifamiliares de alquiler asequibles para los inquilinos LMI.

A través de un Memorandum de Acuerdo, este programa será administrado por la Agencia de Financiación de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA) en nombre de NCORR y proporcionará financiación suplementaria a la asignación de fondos LIHTC de la NCHFA para que ésta pueda ofrecer fondos a otros tres solicitantes/desarrolladores de LIHTC que fueron calificados con éxito pero que no pudieron recibir financiación LIHTC debido a las limitaciones de la asignación. El Plan de asignación calificada (QAP) de 2019 publicado por la NCHFA establece los requisitos de política adicionales, así como los procedimientos para el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares de NCORR. Se incorpora al presente documento y se adjunta como Anexo A, y todos sus apéndices pueden encontrarse en <https://www.nchfa.com/rental-housing-partners/rental-developers/qualified-allocation-plan/2019-qualified-allocation-plan-qap>. Los proyectos identificados en los QAP de otros años calendario también pueden ser elegibles para la financiación de CDBG-DR.

Este manual presenta el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares que ofrece una gran flexibilidad en cuanto a las opciones de uso de estos fondos de CDBG-DR para:

1. rehabilitar las viviendas multifamiliares existentes para que sean de alquiler asequible; o
2. desarrollar nuevas viviendas de alquiler asequibles a largo plazo.

## 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 de CDBG-DR que proporcionan fondos para la administración de los programas de recuperación de desastres ReBuild NC.

Como administrador de CDBG-DR, NCORR debe asegurarse de que sus programas y gastos cumplan con las regulaciones del 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, los tasadores, los contratistas de demolición, etc.

Este Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares será administrado por la Agencia de Financiación de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA) en nombre de NCORR. La NCHFA se encargará de garantizar el cumplimiento de todas las normativas federales, estatales y locales aplicables.

## 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 Desarrollos Multifamiliares (el programa). Este Manual pretende servir de recurso para NCORR, sus agentes, las Unidades de Gobierno Local (UGLG), la Agencia de Financiación de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA) y los Propietarios/Desarrolladores de viviendas de alquiler asequibles, incluyendo los requisitos de elegibilidad, los tipos de asistencia ofrecidos y las obligaciones del beneficiario 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 sub-beneficiarios y las unidades de gobierno local general que participan como sub-beneficiarios (si procede) para prestar asistencia a través del programa.

Este Manual solo se refiere al Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares 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 y sus posteriores modificaciones, así como los manuales de políticas de otros programas de recuperación de desastres de Carolina del Norte están disponibles para su revisión y uso público en el siguiente enlace:

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

## Objetivos del Programa

---

El objetivo del Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares es el desarrollo de nuevas viviendas multifamiliares, definidas como ocho (8) o más unidades en un solo sitio/proyecto, para ser utilizadas como viviendas de alquiler asequible a largo plazo para los hogares de ingresos bajos y moderados (LMI). NCORR alcanzará los objetivos del programa asociándose con la NCHFA. La NCHFA prestará fondos de CDBG-DR a desarrolladores calificados para ejecutar la construcción de nuevas viviendas multifamiliares.

Las prioridades del programa son:

1. Ubicación/adequación del sitio
2. Capacidad del proponente
3. Reserva de unidades para ELI y VLI
4. Enfoques innovadores y aprovechados
5. Reserva de unidades para poblaciones con necesidades especiales

## Cumplir con los objetivos nacionales, requisitos y prioridades

---

El objetivo nacional de CDBG para el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares de NCORR califica como un beneficio para las personas con ingresos bajos/moderados (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.

### CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

#### Solicitantes elegibles

1. 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 NCHFA, tal como se especifica en el QAP publicado por la NCHFA para el año de adjudicación del proyecto correspondiente.
2. Además de las condiciones de elegibilidad que figuran en el QAP, ninguna persona o entidad afiliada a la solicitud puede ser incluida en las listas de exclusión federales y estatales de acuerdo con 24 CFR 570.609 y otras leyes aplicables.
3. Los solicitantes no deben discriminar por motivos de raza, color, religión, sexo, origen nacional, discapacidades físicas o mentales o situación familiar.

#### 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 ubicada fuera del Área especial de riesgo de inundación, tal como se identifica en el Mapa de inundaciones más reciente de la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA); de lo contrario, el sitio propuesto debe seguir los requisitos descritos en la Sección R. 4. (a)-(c) en el Memorando de Acuerdo entre la NCHFA y NCORR.
3. NCORR exige que el cien por cien (100%) de las unidades rehabilitadas o desarrolladas cumplan con un periodo mínimo de asequibilidad de veinte años (20 años) que garantice que las unidades



sigan siendo asequibles para los hogares que ganan el ochenta por ciento (80%) o menos del ingreso medio del área.

4. Los costos del proyecto deben ser razonables y típicos en el mercado actual para proyectos de alcance similar, según determine la NCHFA.
5. El proyecto debe cumplir todos los requisitos federales y estatales aplicables.

### **Actividades elegibles**

1. Rehabilitación de propiedades dañadas por el huracán Matthew.
2. Construcción de nuevas propiedades.
3. Adquisición de propiedades multifamiliares existentes para preservar o crear unidades asequibles.
4. Adquisición de terrenos para propiedades multifamiliares. La adquisición de terrenos debe ir acompañada de una construcción nueva.

### **Tipos y máximos de asistencia**

El máximo para cualquier adjudicación individual se limitará a:

1. \$53,000 por unidad para la rehabilitación
2. \$150,000 por unidad para la reconstrucción o una construcción nueva

NCORR se reserva el derecho de modificar la adjudicación máxima en función de las solicitudes y puede utilizar esta política de excepción caso por caso para abordar necesidades específicas de viviendas de alquiler asequibles. Las condiciones a través de las cuales se puede superar la adjudicación máxima del programa se detallarán en las Políticas y Procedimientos del programa y NCORR lo documentará cuándo se aplica la excepción.

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 treinta (30) años. Los préstamos pueden estructurarse como condonables al vencimiento previa consulta con los expertos en la materia de la NCHFA.

### **Subsidio para gastos de servicios públicos**

El alquiler neto del inquilino se calculará después de aplicar un subsidio para gastos de servicios públicos del HUD. NCORR utilizará la norma más reciente sobre el subsidio para gastos de servicios públicos proporcionada por el HUD para las Autoridades de Vivienda Pública (basada en la ubicación) y utilizará 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>

### **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).

Las viviendas construidas o rehabilitadas con fondos de 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).

## Normas ecológicas

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)
- LEED (programa que establece normas utilizadas a nivel internacional para el diseño, la construcción y el mantenimiento de edificios e infraestructuras ambientalmente sostenibles)
- Enterprise Green Communities (programa de certificación ofrecido por Enterprise Community Partners, Inc., una organización nacional sin fines de lucro de viviendas asequibles)
- Estándar nacional de construcción ecológica ICC-700 (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)
- Otro programa de construcción ecológica equivalente aceptable para el HUD

Los solicitantes deben presentar a la NCHFA 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.

## Asociación con la Agencia de Financiamiento de Viviendas de Carolina del Norte

---

Un Memorando de Acuerdo (MOA) entre NCORR y la NCHFA proporcionará el marco y el alcance del trabajo que debe realizar la NCHFA. Se prevé que la NCHFA utilizará los fondos de CDBG-DR asignados a este programa para proporcionar financiación a dos (2) proyectos de crédito fiscal del 9% y a un (1) proyecto de bonos exentos de impuestos del 4%, según el Plan de asignación calificada (QAP) de la NCHFA para 2019.

### PROYECTOS ADJUDICADOS

Los solicitantes de los proyectos adjudicados firmarán un Acuerdo de trabajo con la NCHFA que realizará o hará que se realice todo el diseño, la construcción y los trabajos relacionados necesarios para completar el proyecto. El Acuerdo de trabajo especificará e incorporará los parámetros y requisitos de desembolso. El Acuerdo de trabajo también especificará que todos los fondos de CDBG-DR asignados al Desarrollador serán desembolsados a la NCHFA en primer lugar, a modo de reembolso.

Como condición para la financiación, cada Desarrollador seleccionado debe presentar a la NCHFA y a NCORR la propuesta de alcance, el presupuesto y el calendario de todos los trabajos contemplados para el proyecto propuesto. Además, la NCHFA presentará a NCORR toda la documentación que haya utilizado para seleccionar al Desarrollador/Proyecto que recibirá los fondos de CDBG-DR.

La NCHFA también presentará, en forma de borrador, el Acuerdo de trabajo, la carta de compromiso condicional de la NCHFA y todos los documentos del préstamo aplicables a NCORR para su revisión antes de ejecutar dichos documentos.

Tras la ejecución del Acuerdo de trabajo con el Desarrollador, la NCHFA presentará la siguiente documentación a NCORR para su revisión y registro:

1. Planes de alquileres
2. Requisitos de asequibilidad
3. Requisitos del contrato de arrendamiento
4. Criterios de selección de inquilinos
5. Cumplimiento de las leyes estatales y locales sobre inquilinos y propietarios
6. Requisitos de la pintura con plomo (si corresponde)
7. Disposiciones sobre vivienda justa e igualdad de oportunidades
8. Desembolso de fondos
9. Disposiciones de registro e información
10. Disposiciones de aplicación
11. Procedimientos utilizados para garantizar el aumento de los alquileres

NCORR está comprometiendo fondos para la construcción de dos (2) desarrollos de alquiler multifamiliares nuevos que presentaron una solicitud al QAP de 2019 para el programa LIHTC del 9% y un (1) desarrollo de alquiler multifamiliar nuevo que presentó una solicitud al QAP de 2019 para el programa de bonos exentos de impuestos del 4%. Todos los desarrollos comprometidos con la financiación de este programa deben estar ubicados en los condados declarados como los más afectados y desfavorecidos según el HUD para el huracán Matthew: Bladen, Columbus, Cumberland, Edgecombe, Robeson y Wayne. Tanto NCORR como la NCHFA tienen la intención de que estos fondos se utilicen únicamente para los tres (3) proyectos adjudicados por la NCHFA como parte de su proceso de adjudicación competitivo.

## 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 (DOB).

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 concesionario (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 concesionario 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 concesionario 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 concesionario 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 concesionario de CDBG-DR hace su adjudicación; y (2) el solicitante se compromete a devolver al concesionario 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 concesionarios 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.

## 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. Independientemente de ello, NCORR exige que todos los desarrolladores de nuevas viviendas asequibles financiadas en el marco de este programa revelen todas las fuentes de financiación, incluidas éstas cuando corresponda.

## 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 la financiación estaba disponible para el mismo propósito.

## POSIBLE LISTA DE 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 las prestaciones de seguro "no declaradas", además de confirmar las declaradas por el patrocinador.
- FEMA: El solicitante debe revelar los ingresos recibidos de la FEMA.
- Otro: 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 el importe 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.

## Participación del público

---

NCORR, que es la agencia que administra el Programa ReBuild NC, está comprometida con promover viviendas dignas a través de actividades afirmativas establecidas de marketing y difusión. Como beneficiaria de fondos federales de 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 a 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 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 de 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 ingresos bajos y moderados, 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 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 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 empresas afectados.

## DOMINIO LIMITADO DEL INGLÉS

Como administrador de 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). Los solicitantes que tengan dificultades para hablar o leer en inglés pueden solicitar que se pongan a su disposición los siguientes servicios, de acuerdo con la Política 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.

## ACCESIBILIDAD Y ADAPTACIONES RAZONABLES

El Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares estará disponible para todas las personas con necesidades especiales y funcionará de manera que no se discrimine ni se limite el acceso a los servicios y beneficios del programa para personas con discapacidades. Para garantizar que el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares 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), NCORR ha asignado 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).
- Trabajarán con la persona designada por un solicitante con discapacidades 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 cumple 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.

## VIVIENDA JUSTA

La Ley de vivienda justa exige que todos los beneficiarios, socios, sub-beneficiarios 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 sub-beneficiarios 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). La NCORR tiene personal asignado que se asegurará de que:

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

## Revisión ambiental

---

La financiación de la subvención para desastres de CDBG 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 medio ambiente y la preservación histórica. Los proyectos también están sujetos a la Revisión estatal de calidad ambiental (SEQR). 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.

## Requisitos administrativos del programa y reglamentos federales transversales

---

NCORR y sus beneficiarios, sub-beneficiarios 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 a todas las actividades del programa.

### 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 sordos (TDD)/servicios de retransmisión telefónica. NCORR adopta medidas positivas para garantizar que las personas con discapacidades tengan el mismo acceso 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 orden de NCORR de cumplir con los requisitos de la ADA se extiende a todas sus partes interesadas, incluidos los sub-beneficiarios, los proveedores y los desarrolladores.

## 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 para la construcción residencial cuando la propiedad tiene ocho o más unidades, o para proyectos de construcción no residenciales que superan los \$2,000. En los casos en los que la Ley de Salario Prevaliente de Carolina del Norte está en vigor, se debe respetar y aplicar la tasa de salario prevaliente más alta entre la federal y la estatal. NCORR debe cumplir con los requisitos de presentación de informes según la normativa del HUD y del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos. Este requisito se extiende a los sub-beneficiarios de NCORR, a los desarrolladores cuyos proyectos se adjudican en el marco del Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares y a sus contratistas.

El Grupo de Cumplimiento 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. NCORR utiliza Salesforce para realizar el seguimiento, la revisión y la supervisión de las nóminas semanales presentadas por los contratistas. NCORR adquirió como sistema de registro a Salesforce Systems, un sistema basado en la nube que cuenta con un módulo de gestión del cumplimiento de Davis-Bacon, de la mano de obra y de los contratos, para ayudar con el cumplimiento de la DBRA.

## 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.

## VIVIENDA JUSTA

La Ley de Vivienda Justa exige que todos los concesionarios, sub-beneficiarios 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 sub-beneficiarios 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 receptor promoverá afirmativamente la vivienda justa a través de los programas de recuperación de desastres aplicables de NCORR.

## LEY DE NORMAS LABORALES JUSTAS DE 1938, EN SU VERSIÓN MODIFICADA

La Ley de Normas Laborales Justas de 1938, en su versión modificada (FLSA), establece los niveles salariales mínimos básicos para todo el trabajo y exige el pago de horas extras a razón de al menos una vez y media el salario básico por hora cuando se trabaja más de 40 horas por semana. Estas normas laborales son aplicables a todo el contrato de construcción, independientemente de que los fondos de CDBG-DR financien solo una parte del proyecto. Excluyendo las excepciones que se enumeran a continuación, todos los trabajadores empleados por los contratistas o subcontratistas en la realización de trabajos de construcción financiados en su totalidad o en parte con la ayuda recibida en el marco del programa CDBG-DR de 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.

## DOMINIO LIMITADO DEL INGLÉS

La Orden Ejecutiva Federal 131661 exige que NCORR y todas las oficinas satélites, programas, beneficiarios, contratistas, subcontratistas y/o desarrolladores financiados total o parcialmente con la asistencia financiera de 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. NCORR garantiza un acceso justo mediante la aplicación de un Plan de Asistencia Lingüística (LAP) que incluye actividades de divulgación en otro idioma que no sea inglés, servicios de traducción de documentos vitales, servicios gratuitos de asistencia lingüística y formación del personal. NCORR se encarga de coordinar todas las actividades relacionadas con el LAP y de coordinarse con el sistema de retransmisión 2-1-1 de Carolina del Norte para ayudar a las personas LEP.

## EMPRESAS 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 beneficiarios, 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 beneficiarios 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 Grupo de Cumplimiento supervisa para garantizar el cumplimiento de todos los requisitos de presentación de informes a través de Salesforce.

Para todos los proyectos del Fondo para Desarrollos Multifamiliares, NCORR trabaja con los solicitantes y los sub-beneficiarios 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 Grupo de Cumplimiento supervisa el nivel de utilización de las M/WBE y proporciona apoyo adicional cuando es necesario.

## SECCIÓN 3

La Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 exige que los concesionarios, sub-concesionarios, sub-beneficiarios, 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. Los residentes elegibles de la Sección 3 son personas de bajos y muy bajos ingresos, particularmente aquellos que viven o residen en viviendas públicas o asistidas por el gobierno.

Para aquellas entidades que reciban más de \$200,000 en ayudas de CDBG-DR del HUD y los contratistas a los que se les adjudiquen contratos cubiertos que superen los \$100,000, NCORR exige que exista un plan de la Sección 3 aprobado antes de la adjudicación y aprobación del proyecto. Trimestralmente, el Grupo de Cumplimiento revisa y hace un seguimiento de los informes trimestrales y calcula los índices de utilización. El Grupo de Cumplimiento elabora informes trimestrales con los índices de utilización actuales.

NCORR proporciona 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. 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 Desarrollos Multifamiliares, 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.

## ANTIDESPLAZAMIENTO RESIDENCIAL

NCORR y todos los sub-beneficiarios deben seguir una política antidesplazamiento residencial. La política puede consultarse en el Apéndice 38 del Procedimiento Operativo Estándar de la URA y la Política de reubicación opcional aquí: [Final-URA-and-TRA-SOP-with-Appendices-1-28-19.pdf \(nc.gov\)](#).

Los sub-beneficiarios 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.

## LEY UNIFORME DE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN Y ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Para llevar a cabo las actividades del programa de acuerdo con los requisitos de la URA, NCORR ha adoptado los *Procedimientos Operativos Estándar de la URA y la Política de reubicación opcional*. 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. Este documento también describe la Política de reubicación opcional de NCORR para los propietarios-ocupantes que participan voluntariamente en el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares. El documento puede consultarse aquí: [Final-URA-and-TRA-SOP-with-Appendices-1-28-19.pdf \(nc.gov\)](#).

### 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 a CDBG-DR.

Este enfoque de la propiedad, 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 sub-beneficiario del sector público (las normas suelen ser más explícitas para los concesionarios gubernamentales) o un sub-beneficiario 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 concesionarios 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 las administraciones 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 generalmente 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.

### Adquisición de bienes inmuebles

Una vez notificado el permiso de NCORR, el beneficiario podrá proceder a la adquisición de los bienes inmuebles, incluso las servidumbres y los derechos de paso, necesarios para el proyecto. Los fondos federales de CDBG-DR, administrados por NCORR y desembolsados a los receptores 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 beneficiario 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 beneficiario 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 (50 años o más) y derechos de paso. Las servidumbres temporales también están sujetas a las mismas normas que otras formas de adquisición, a menos que la servidumbre temporal beneficie exclusivamente al propietario. Los sub-beneficiarios también deben ser conscientes de que todos los métodos de adquisición (*por ejemplo*, compra, donación o donación parcial) están cubiertos por la URA.

Las normas de adquisición deben seguirse siempre que:

- El sub-beneficiario se encarga directamente de la compra de bienes;
- El sub-beneficiario contrata a un agente, desarrollador privado, etc. para que actúe en su nombre; y

El sub-beneficiario proporciona a una organización sin fines de lucro, o a una entidad con fines de lucro, fondos para comprar una propiedad; o

- El sub-beneficiario proporciona asistencia federal a las personas que adquieren su propia vivienda (es decir, programa de asistencia para los compradores de viviendas).

Nota: Los sub-beneficiarios 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.

## Adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles

Los sub-beneficiarios deben comprender la diferencia fundamental entre la adquisición voluntaria e involuntaria de bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de todas las 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 sub-beneficiario 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 sub-beneficiarios 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 sub-beneficiario o la comunidad declara por escrito que no utilizará este poder. *Ejemplo: El sub-beneficiario 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 sub-beneficiario y/o el comprador deben informar al vendedor de este hecho por escrito y, si la oferta no es aceptada, estar preparados para buscar otra propiedad, ya que el proceso de expropiación no se utilizará para adquirir la parcela identificada.*
2. Compras en las que un sub-beneficiario, 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 sub-beneficiario 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 error 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 sub-beneficiario 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 sub-beneficiario no comprará o condenará la propiedad para el mismo fin.
- El sub-beneficiario debe indicar que los propietarios-ocupantes no son elegibles para los beneficios de reubicación en el aviso público y el formulario de reconocimiento debe adjuntarse a la oferta de compra.

Mientras que 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.

### **Adquisición voluntaria por parte de un sub-beneficiario o de personas que actúan en nombre de un sub-beneficiario con poder de derecho de expropiación**

Para que se considere una adquisición voluntaria por parte de un sub-beneficiario 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 sub-beneficiario debe estar preparado para buscar un sitio adecuado en otra zona. Cuando un sub-beneficiario 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 sub-beneficiario 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 sub-beneficiario 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 sub-beneficiario en la negociación de la compra, y el sub-beneficiario 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 sub-beneficiario 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 sub-beneficiario no utilizará su poder de derecho de expropiación si las negociaciones no dan lugar a un acuerdo amistoso; y
- La estimación del sub-beneficiario del valor de mercado de la propiedad que se va a adquirir, como se indica a continuación.

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

- 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 sub-beneficiarios pueden decidir que es necesaria una tasación para respaldar su determinación del valor de mercado. Los sub-beneficiarios deben tener una base razonable para determinar el 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 sub-beneficiario haya establecido un valor de mercado para la propiedad y haya notificado al propietario este monto por escrito, el sub-beneficiario 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 el monto de la estimación original, por un monto superior o por un monto inferior.

Aunque la normativa no lo exige, podría ser conveniente que los sub-beneficiarios aplicaran el concepto de acuerdo administrativo y los procedimientos de la normativa URA para negociar montos 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 sub-beneficiarios 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 sub-beneficiarios no pueden realizar ninguna acción coercitiva para llegar a un acuerdo sobre el precio a pagar por la propiedad.

### **Adquisición voluntaria por parte de organizaciones sin poder de derecho de expropiación (incluidas las organizaciones sin fines de lucro y los particulares)**

Las organizaciones sin fines de lucro y los compradores particulares no suelen tener poder de derecho de expropiación. En estas circunstancias, los requisitos de la URA son limitados. En este tipo de compras, el comprador, que puede ser un particular, un desarrollador o una organización, debe informar por escrito al vendedor de tres cosas:

- Que el comprador no tiene el poder de derecho de expropiación,
- Que la adquisición de sus bienes inmuebles está financiada con fondos federales, y el propietario no podrá ser elegible para los beneficios de reubicación, y

- Una estimación del valor justo de mercado de la propiedad.

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

Si el vendedor se niega a aceptar la oferta, el comprador/subrogante debe buscar otra propiedad para comprar.

En las transacciones voluntarias, se debe notificar al vendedor la información anterior utilizando el Anexo aún no definido de "*Información para el vendedor con oferta de compra voluntaria en condiciones de igualdad*". Si, por cualquier motivo, no se informa al vendedor de estos hechos antes del cierre, debe informársele inmediatamente y permitirle rescindir el contrato de compraventa sin penalización.

### **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 sub-beneficiarios y los compradores individuales no tienen la autoridad legal para expropiar bienes públicos.

### **Donaciones de propiedades**

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 sub-beneficiario, por escrito, de su obligación de tasar la propiedad. El sub-beneficiario debe conservar este reconocimiento en el expediente del proyecto. Si es necesario, NCORR proporcionará una plantilla para los sub-beneficiarios como el "Reconocimiento del vendedor de los derechos y beneficios de adquisición y reubicación en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación".

### **Adquisiciones involuntarias**

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

## GESTIÓN FINANCIERA

NCORR dispone de suficientes controles financieros para demostrar continuamente la conformidad con los requisitos de gestión financiera que figuran en 2 CFR 200 y en los Registros Federales aplicables. Estos incluyen, entre otros: Gestión financiera; anticipos; controles internos; exactitud de la información de los informes; ingresos del programa; sueldos y salarios; costos indirectos; retiro de fondos a tanto alzado; 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 Grupo de Cumplimiento 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.

## SEGUROS Y GESTIÓN DE LA PROPIEDAD

Para todos los proyectos del Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares, todos los sub-beneficiarios deben contratar y mantener un seguro durante la vigencia del acuerdo de sub-beneficiario para proteger todos los activos del contrato contra pérdidas por cualquier causa, como robo, fraude y daños físicos. Si los fondos de CDBG-DR se utilizan para adquirir bienes muebles o inmuebles, el sub-beneficiario es responsable de garantizar que:

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

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

### Exención del seguro

Los acuerdos de sub-beneficiario de NCORR exigen que los sub-beneficiarios incorporen todos los términos y condiciones necesarios en cualquier contrato celebrado en el marco del acuerdo de sub-beneficiario. Los términos y condiciones exigen que todo contratista que preste servicios a un sub-beneficiario de NCORR debe obtener y mantener determinados tipos y montos de cobertura de seguro. Los términos y condiciones también establecen que NCORR puede renunciar, 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.

## MANTENIMIENTO DE REGISTROS, RETENCIÓN Y GESTIÓN DE ARCHIVOS

De acuerdo con la normativa del HUD, NCORR sigue los requisitos de retención de registros citados en 2 CFR 200, que incluye los registros financieros, los documentos de respaldo, los registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes. El sub-beneficiario conservará 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 de la conclusión 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 sub-beneficiario y contratista está obligado a establecer y mantener al menos tres categorías principales de registros: Archivos administrativos, financieros y de proyectos/casos.

### Registros administrativos

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

- Expedientes de personal;
- Archivos de administración de propiedades;
- Archivos generales del programa: Archivos relacionados con el formulario de información del proyecto del sub-beneficiario o contratista al sub-beneficiario, el acuerdo de sub-beneficiario, las políticas del programa y las directrices;
- La correspondencia con el beneficiario y los informes, etc.; y
- Archivos legales: Actas constitutivas, estatutos de la organización, situación fiscal, actas de la junta directiva, contratos y otros acuerdos.

### 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.

### Archivos de proyectos/casos

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

### Presentación de informes

Como receptor de fondos de CDBG-DR, NCORR ha establecido requisitos de presentación de informes para todos los sub-beneficiarios y contratistas en sus respectivos acuerdos y contratos de beneficiario y contratista de acuerdo con 2 CFR 200. El programa revisa los requisitos de presentación de informes de los proyectos de infraestructura 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 sub-beneficiarios y contratistas presentan al estado los documentos e informes requeridos en los plazos indicados en el acuerdo de sub-beneficiario y de subvención y/o contrato, 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 Desarrollos Multifamiliares de NCORR 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 del programa, los proyectos de gran envergadura pueden seguir los requisitos de presentación de informes para los proyectos independientes, tal y como se ha descrito anteriormente.

### Retención de registros

La retención de 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.

### 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.

## REGISTRO DE AUDITORÍA

Todos los registros definidos por la organización como importantes se capturan en el Sistema de Registro del estado (Salesforce) para que puedan ser gestionados adecuadamente. Salesforce contiene archivos tanto a nivel de sub-concesionarios 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 sub-concesionario 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. Salesforce también sirve como sistema de registro para todas las presentaciones de informes de M/WBE, de la Sección 3 y de cumplimiento de la normativa laboral (Davis-Bacon) de los beneficiarios de NCORR y de los contratistas directos.

Todos los datos de los solicitantes se guardan en el Sistema de Registro del estado 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, según sea necesario, copias físicas en papel.

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 destinatarios.

### 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 concesiones federales deben realizar una auditoría única o específica del programa para ese año de acuerdo con las disposiciones del mismo. El Grupo de 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.

### Conflictos de intereses y confidencialidad

La ley federal prohíbe estrictamente los conflictos de intereses entre las personas cubiertas (*por ejemplo*, solicitantes, sub-beneficiarios, administradores de programas, contratistas y personal de programas) 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 sub-beneficiarios 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 sub-beneficiario y el estado prohíbe a los funcionarios elegidos a nivel local, al personal del estado, a los empleados del sub-beneficiario 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.

#### **Conflictos de intereses**

El programa requiere que todo el personal del programa revele cualquier relación con un solicitante o contratista. El personal, los beneficiarios, los administradores y los contratistas del programa de Recuperación comunitaria/Infraestructura 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 realizar el trabajo que figura 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 sub-beneficiario ha abordado adecuada y públicamente todas las preocupaciones generadas por el conflicto de intereses y que una excepción serviría para promover los propósitos del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en su versión 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).

### Confidencialidad/Privacidad

El Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares de NCORR 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 Desarrollos Multifamiliares pueden contener información personal sobre los individuos que se rigen 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 de 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.

Las organizaciones que asisten al estado en la ejecución del Programa de CDBG-DR deben cumplir con todas las solicitudes 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.

## Acrónimos y 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 a su elegibilidad y/o el monto de asistencia que puede recibir del programa.

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

**Área especial de riesgo de inundación (SFHA):** Un **área** identificada por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias de los Estados Unidos (FEMA) como un **área** con una **inundación especial** o flujo de lodo, y/o un **riesgo** de erosión relacionado con **inundaciones** como se muestra en el mapa de límites de riesgo de inundación o mapa de tasas del seguro contra inundaciones.

**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.

**Áreas de alto riesgo designadas por la FEMA:** Áreas designadas por la FEMA como vulnerables a daños importantes causados por el viento y/o las mareas de tempestad y áreas situadas en zonas de inundación de 100 años. Las propiedades situadas en estas áreas se identificarán durante el proceso de revisión ambiental.

**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.

**Concesionario:** 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 se distribuyen a los concesionarios.

**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 concesionario 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 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 Caso de Desastre y Asistencia de Emergencia (Ley Stafford) que 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.

**Elevación para inundaciones base (BFE):** La elevación para inundaciones base, tal como la determina la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), utiliza la relación entre la BFE y la elevación de una estructura para determinar las primas de los seguros contra inundaciones. El Registro Federal establece los requisitos mínimos de elevación para las casas que serán asistidas con fondos de CDBG-DR y que requieren elevación. El HUD ha determinado que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y que se encuentran en la llanura aluvial de 100 años que reciben asistencia para construcciones nuevas, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales deben estar elevadas de manera que el piso más bajo, incluido el sótano, se encuentre al menos dos (2) pies por encima de la BFE.

**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.

**Ingreso medio del área (AMI):** La mediana (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 y los condados no metropolitanos. Entre los condados más afectados y desfavorecidos (MID) designados por el HUD para los fondos de subvención de CDBG-DR del huracán Matthew, Cumberland, Edgecombe y Wayne están incluidos en las áreas estadísticas metropolitanas, mientras que Bladen, Columbus y Robeson se consideran condados no metropolitanos.



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

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

**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 una inundación en un año determinado.

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

**Objetivo nacional 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.
- **Moderado:** El ingreso anual de la familia 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.
- **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.

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

**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 o moderados (LMI).

**Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP):** El Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) 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 el [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 sub-beneficiarios y los desarrolladores.

**Solicitante:** Cualquier persona o entidad que presente una solicitud de asistencia a un programa administrado por la NCHFA y financiado por el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares de NCORR.

**Solicitud de propuesta (RFP):** Documento que anuncia y proporciona detalles sobre un proyecto y solicita ofertas a los contratistas que ayudarán a completar el proyecto.

**Sub-beneficiario o subreceptor:** En el Programa del Fondo para Desarrollos Multifamiliares, una entidad no federal que recibe la financiación de CDBG-DR del huracán Matthew 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 en bloque para desarrollo comunitario–Recuperación de desastres (CDBG-DR):** Financiación del HUD asignada a las entidades de recuperación de desastres elegibles a través de las asignaciones del Congreso.

# Apéndice A: El Plan de asignación calificada de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos de 2019 para el estado de Carolina del Norte

---

<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>39</b>
<b>II. RESERVAS, LIMITACIONES DE ADJUDICACIÓN Y DESIGNACIONES DE CONDADOS .....</b>	<b>40</b>
A. RESERVA PARA REHABILITACIÓN.....	40
B. NUEVAS RESERVAS DE CONSTRUCCIÓN .....	40
1. REGIONES GEOGRÁFICAS.....	40
2. PROYECTOS DE REURBANIZACIÓN .....	41
3. RECUPERACIÓN DE DESASTRES .....	41
(a) Créditos fiscales adicionales .....	41
(b) Límites de adjudicación del condado.....	41
(c) Fondos para la recuperación de desastres.....	41
C. DESARROLLO RURAL DEL USDA.....	42
D. RESERVAS Y LÍMITES DE LAS ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO Y DE LA CHDO Y FONDO FIDUCIARIO NACIONAL DE LA VIVIENDA.....	42
1. LAS RESERVAS Y EL FONDO FIDUCIARIO NACIONAL DE LA VIVIENDA .....	42
(a) Reserva para organizaciones sin fines de lucro .....	42
(b) Reserva de la CHDO.....	42
2. LÍMITES .....	43
E. LÍMITES DE ADJUDICACIÓN DEL MANDANTE Y DEL PROYECTO.....	43
1. LÍMITES DEL MANDANTE .....	43
2. LÍMITE DEL PROYECTO .....	43
3. AUMENTO DE LA BASE DESIGNADA POR LA AGENCIA.....	43
F. LÍMITES DE ADJUDICACIÓN DEL CONDADO Y DESIGNACIONES DE INGRESOS .....	43
1. LÍMITES DE LA ADJUDICACIÓN .....	43
(a) Rehabilitación y regiones este, central y oeste.....	43
(b) Región metropolitana.....	43
G. OTRAS ADJUDICACIONES Y ASIGNACIONES DEVUELTAS .....	44
<b>III. PLAZOS, SOLICITUD Y TASAS.....</b>	<b>45</b>
A. SOLICITUD Y CALENDARIO DE ADJUDICACIONES.....	45
B. TASAS DE SOLICITUD, ASIGNACIÓN, CONTROL Y SANCIÓN .....	45
C. PROCESO DE SOLICITUD Y REQUISITOS .....	46
<b>IV. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y REQUISITOS MÍNIMOS .....</b>	<b>46</b>
A. EVALUACIÓN DEL SITIO Y DEL MERCADO .....	46
1. EVALUACIÓN DEL SITIO (MÁXIMO 60 PUNTOS) .....	47

(a) Requisitos generales del sitio:.....	47
(b) Criterios para la evaluación de la puntuación del sitio:.....	47
(i) CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO (MÁXIMO 10 PUNTOS).....	47
(ii) INSTALACIONES (MÁXIMO 38 PUNTOS).....	47
(iii) ADECUACIÓN DEL SITIO (MÁXIMO 12 PUNTOS).....	50
(iv) PUNTOS NEGATIVOS DEL SITIO (3 PUNTOS NEGATIVOS).....	51
2. ANÁLISIS DEL MERCADO.....	51
B. ASEQUIBILIDAD DEL ALQUILER.....	52
1. ASISTENCIA FEDERAL PARA EL ALQUILER.....	52
2. NIVELES DE ALQUILER DEL INQUILINO Y RPP (MÁXIMO 2 PUNTOS).....	52
3. PROMEDIO DE INGRESOS.....	53
C. COSTOS DE DESARROLLO DEL PROYECTO, LIMITACIONES DEL RPP Y WHLP.....	53
1. COSTOS MÁXIMOS DE DESARROLLO DEL PROYECTO (10 PUNTOS NEGATIVOS).....	53
2. RESTRICCIONES A LAS ADJUDICACIONES DEL RPP.....	54
3. PROGRAMA DE PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA DE LA FUERZA DE TRABAJO (WHLP).....	55
D. CAPACIDAD DEL EQUIPO DEL PROYECTO.....	55
1. EXPERIENCIA EN DESARROLLO.....	55
2. EXPERIENCIA EN GESTIÓN.....	55
3. DESCALIFICACIONES DEL EQUIPO DEL PROYECTO.....	56
E. MEZCLA DE UNIDADES Y TAMAÑO DEL PROYECTO.....	57
F. CRITERIOS ESPECIALES Y DE DESEMPATE.....	57
1. ENERGY STAR.....	57
2. PROMEDIO DE CRÉDITOS POR UNIDAD (MÁXIMO 2 PUNTOS).....	57
3. PUNTO DE BONIFICACIÓN PARA EL SOLICITANTE (MÁXIMO 1 PUNTO).....	58
4. UNIDADES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.....	58
5. PROGRAMA DE SELECCIÓN.....	58
6. INICIATIVA DEL ACUERDO OLMSTEAD (MÁXIMO 4 PUNTOS).....	58
7. PROYECTOS DE INTERCAMBIO DE LA SECCIÓN 1602 (40 PUNTOS NEGATIVOS).....	59
8. CRITERIOS DE DESEMPATE.....	59
G. NORMAS DE DISEÑO.....	59
1. REQUISITOS MÍNIMOS.....	59
2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA PUNTUACIÓN (MÁXIMO 30 PUNTOS).....	59
(a) Disposición del sitio.....	59
(b) Calidad del diseño y la construcción.....	60
(c) Reutilización adaptativa.....	60
H. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS DE REHABILITACIÓN.....	60
1. REQUISITOS MÍNIMOS GENERALES.....	60
2. REQUISITOS MÍNIMOS DE DISEÑO.....	61

3. CRITERIOS DE EVALUACIÓN .....	61
<b>V. ASIGNACIÓN DEL LÍMITE DE LOS BONOS .....</b>	<b>62</b>
A. ORDEN DE PRIORIDAD .....	62
B. ELEGIBILIDAD PARA LA ADJUDICACIÓN.....	62
<b>VI. REQUISITOS GENERALES .....</b>	<b>63</b>
A. REQUISITOS MÍNIMOS GENERALES PARA LAS PROPUESTAS DE PROYECTOS .....	63
1. PROYECTOS CON CRÉDITOS FISCALES HISTÓRICOS.....	63
2. RESERVA PARA ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO .....	63
3. INFORMES REQUERIDOS .....	63
4. TASACIONES .....	63
5. CONCENTRACIÓN .....	64
6. DESPLAZAMIENTO .....	64
7. VIABILIDAD.....	64
8. VIVIENDAS LIBRES DE HUMO .....	64
B. REQUISITOS MÍNIMOS DE SUSCRIPCIÓN .....	64
1. NORMAS DE SUSCRIPCIÓN DE PRÉSTAMOS .....	64
2. GASTOS DE OPERACIÓN.....	65
3. PRECIO DEL CAPITAL.....	65
4. RESERVAS.....	65
5. TASAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDAS (2 PUNTOS NEGATIVOS).....	66
6. COMPROMISO DE FINANCIACIÓN .....	66
7. HONORARIOS DEL DESARROLLADOR.....	67
8. HONORARIOS DE ASESORAMIENTO .....	67
9. HONORARIOS DE LOS ARQUITECTOS.....	67
10. HONORARIOS DE LOS SERVICIOS DE LOS INVERSORES.....	67
11. FINANCIACIÓN DE CONTINGENCIAS DEL PROYECTO .....	67
12. PROPIEDAD DEL PROYECTO .....	67
13. ASISTENCIA PARA EL ALQUILER BASADA EN PROYECTOS DE LA SECCIÓN 8 .....	67
14. TARIFAS DE AGUA, ALCANTARILLADO E INSTALACIÓN .....	68
<b>VII. PROCESOS Y REQUISITOS POSTERIORES A LA ADJUDICACIÓN .....</b>	<b>68</b>
A. TÉRMINOS DE LA ASIGNACIÓN Y REVOCACIÓN .....	68
B. CONTROL DEL CUMPLIMIENTO .....	69
<b>VIII. DEFINICIONES .....</b>	<b>70</b>

## I. INTRODUCCIÓN

El Plan de asignación calificada de 2019 (el Plan) ha sido desarrollado por la Agencia de Financiamiento de Viviendas de Carolina del Norte (la Agencia) como agente administrativo del Comité de Asignación de la Reforma Fiscal Federal de Carolina del Norte (el Comité) en cumplimiento de la Sección 42 del Código de Rentas Internas de 1986, con sus modificaciones (el Código). A los efectos del Plan, el término "Agencia" significará la Agencia que actúa en nombre del Comité, a menos que se disponga lo contrario.

El Plan fue revisado en una audiencia pública y cumplió los demás requisitos legales antes de que el Comité diera su aprobación definitiva. El personal de la Agencia estuvo presente en la audiencia para recibir comentarios y responder preguntas.

La Agencia solo asignará los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos en cumplimiento del Plan. El Código exige que el Plan contenga ciertos elementos. Estos elementos, y otros añadidos por el Comité, se enumeran a continuación.

### A. Criterios de selección que se utilizarán para determinar la asignación de los créditos fiscales:

- Ubicación del proyecto y adecuación del terreno.
- La demanda del mercado y las necesidades locales de vivienda.
- Atender a los inquilinos con menores ingresos.
- Servir a los inquilinos calificados durante los periodos más largos.
- Diseño y calidad de la construcción.
- Estructura financiera y viabilidad a largo plazo.
- Utilización de las ayudas federales al alquiler basadas en proyectos.
- Uso de los subsidios hipotecarios.
- Experiencia del equipo de desarrollo y del agente o agentes de gestión.
- Atender a las personas con discapacidades y a las personas sin hogar.
- Disposición a solicitar referencias de las listas de espera de las viviendas públicas.
- Poblaciones de inquilinos con hijos.
- Proyectos destinados a ser eventualmente propiedad de los inquilinos.
- Proyectos que forman parte de un esfuerzo de reurbanización de la comunidad.
- Eficiencia energética.
- Carácter histórico de los edificios.

### B. Requisitos mínimos, suscripción y proceso.

### C. Descripción del programa de supervisión del cumplimiento de la Agencia, incluidos los procedimientos para notificar al Servicio de Impuestos Internos el incumplimiento de los requisitos del programa.

En el proceso de administración del crédito fiscal, el Programa de Producción de Alquileres (RPP) y el Programa de Préstamos para la Vivienda de la Fuerza de Trabajo (WHLP), la Agencia tomará decisiones e interpretaciones en relación con las solicitudes de proyectos y el Plan. El RPP y el WHLP son inversiones estatales dedicadas a hacer que las promociones de alquiler sean económicamente viables y más asequibles para las familias trabajadoras y las personas mayores. A menos que se indique lo contrario, la Agencia tiene derecho a la plena discreción permitida por la ley al tomar todas esas decisiones e interpretaciones. La Agencia se reserva el derecho de enmendar, modificar o retirar las disposiciones contenidas en el Plan que sean incompatibles o entren en conflicto con las leyes o reglamentos estatales o federales. En el caso de que se produzca un/una importante:

- desastre natural,
- interrupción de los mercados financieros, o
- reducción de los recursos de subvención disponibles, incluidos los créditos fiscales, la financiación del RPP y del WHLP, la Agencia podrá ignorar cualquier sección del Plan, incluidos los criterios de puntuación y evaluación, que interfiera con una respuesta adecuada.

## II. RESERVAS, LIMITACIONES DE ADJUDICACIÓN Y DESIGNACIONES DE CONDADOS

La Agencia determinará si las solicitudes son admisibles en virtud de la sección II(A) o II(B). Esta sección II solo se aplica a las solicitudes de crédito fiscal del 9%.

### A. RESERVA PARA REHABILITACIÓN

La Agencia concederá hasta el diez por ciento (10%) de los créditos fiscales disponibles después de los compromisos de futuro a los proyectos que propongan la rehabilitación de viviendas existentes. La Agencia puede superar esta limitación para financiar completamente una solicitud de proyecto. En el caso de que las solicitudes elegibles superen la cantidad disponible, la Agencia determinará las adjudicaciones basándose en los criterios de evaluación de la sección IV(H)(3). La adjudicación máxima en virtud de esta reserva a un solo mandante será un proyecto. Lo siguiente se considerará una nueva construcción en virtud de la sección II (B) a continuación:

- proyectos de reutilización adaptativa,
- edificios residenciales totalmente vacíos,
- propuestas para aumentar y/o reconfigurar sustancialmente las unidades residenciales.

### B. NUEVAS RESERVAS DE CONSTRUCCIÓN

#### 1. REGIONES GEOGRÁFICAS

La Agencia concederá los créditos fiscales que queden después de las adjudicaciones descritas anteriormente a los proyectos de nuevas construcciones, empezando por los que obtengan las puntuaciones totales más altas dentro de cada una de las siguientes cuatro regiones geográficas y continuando en orden de puntuación descendente hasta el último proyecto que pueda financiarse en su totalidad. La Agencia se reserva el derecho de revisar los créditos disponibles en cada reserva para conceder a la siguiente solicitud con mayor puntuación en todo el estado según la Sección II (G)(1).

Oeste 16%		Central 24%		Metropolitana 37%	Este 23%	
Alexander	Lincoln	Alamance	Moore	Buncombe	Beaufort	Jones
Alleghany	Macon	Anson	Orange	Cumberland	Bertie	Lenoir
Ashe	Madison	Cabarrus	Person	Durham	Bladen	Martin
Avery	McDowell	Caswell	Randolph	Forsyth	Brunswick	Nash
Burke	Mitchell	Chatham	Richmond	Guilford	Camden	New Hanover
Caldwell	Polk	Davidson	Rockingham	Mecklenburg	Carteret	Northampton
Catawba	Rutherford	Davie	Rowan	Wake	Chowan	Onslow
Cherokee	Surry	Franklin	Scotland		Columbus	Pamlico
Clay	Swain	Granville	Stanly		Craven	Pasquotank
Cleveland	Transylvania	Harnett	Stokes		Currituck	Pender
Gaston	Watauga	Hoke	Union		Dare	Perquimans
Graham	Wilkes	Iredell	Vance		Duplin	Pitt
Haywood	Yadkin	Lee	Warren		Edgecombe	Robeson
Henderson	Yancey	Montgomery			Gates	Sampson
Jackson					Greene	Tyrrell
					Halifax	Washington
					Hertford	Wayne
					Hyde	Wilson
					Johnston	



## 2. PROYECTOS DE REURBANIZACIÓN

- (a) Si es necesario, la Agencia ajustará las adjudicaciones en el marco del Plan para garantizar que la asignación global resulte en adjudicaciones para dos (2) Proyectos de reurbanización. En concreto, los créditos fiscales que se habrían concedido al proyecto o proyectos de menor rango que no cumplan los criterios indicados a continuación se concederán al siguiente proyecto de reurbanización mejor clasificado. La Agencia podrá realizar dicho(s) ajuste(s) en cualquier región geográfica.
- (b) Para calificar como proyecto de reurbanización se requiere lo siguiente:
- (i) El lugar contiene o contenía actualmente al menos una estructura utilizada para fines comerciales, residenciales, educativos o gubernamentales.
  - (ii) La solicitud propone una reutilización adaptativa con créditos de rehabilitación histórica y/o una nueva construcción.
  - (iii) Cualquier demolición requerida ha sido completada o está programada para ser completada en 2019 (sin incluir los edificios del proyecto).
  - (iv) Una unidad de gobierno local inició el proyecto y ha invertido recursos de desarrollo comunitario en el área de media milla en los últimos diez años.
  - (v) A partir de la fecha límite de la solicitud preliminar, una unidad de gobierno local adoptó formalmente un plan para abordar el deterioro (si lo hubiera) en el área de media milla y aprobó uno o más de los siguientes elementos para el proyecto:
    - donación de al menos una parcela de tierra,
    - exención de las tasas de impacto, aprovechamiento u otras relacionadas que normalmente se cobran,
    - compromiso de prestar/conceder al menos \$750,000 a la región metropolitana y \$250,000 a la región este, central u oeste de sus fondos para el desarrollo de la vivienda (netos de cualquier monto pagado a la unidad de gobierno) como fuente de financiación permanente, o
    - forma parte del programa de Demostración de Asistencia al Alquiler (RAD) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).

La Agencia exigirá documentación oficial de cada elemento de la participación del gobierno local.

## 3. RECUPERACIÓN DE DESASTRES

### (a) Créditos fiscales adicionales

El doce coma cinco por ciento (12.5%) de los créditos fiscales disponibles se añadirán a la región este antes de la Reserva para rehabilitación y antes de las asignaciones de la Reserva para nueva construcción.

### (b) Límites de adjudicación del condado

En caso de que cada condado con una solicitud elegible en la región este o central reciba una adjudicación para una construcción nueva y los créditos permanezcan en la región respectiva, los condados declarados zona de desastre federal (designación de Asistencia individual) en virtud del huracán Florence son elegibles para recibir una segunda adjudicación para una construcción nueva.

Si es necesario, la Agencia ajustará las adjudicaciones en el marco del Plan para garantizar que la asignación global no suponga menos de una adjudicación para el condado de Cumberland en la región metropolitana. El máximo inicial en virtud de II (F)(b) no se aplicará al condado de Cumberland en caso de que este condado sea elegible para una segunda adjudicación para una construcción nueva.

### (c) Fondos para la recuperación de desastres

Las solicitudes para construcciones nuevas que reciban una asignación de créditos fiscales del 9% en los condados declarados zonas de desastre federal (designación de Asistencia individual) en virtud del huracán Florence son elegibles para los fondos de recuperación de desastres. Los montos de los préstamos

serán determinados por la Agencia y se utilizarán para reducir las solicitudes de créditos fiscales y/o de WHLP. Las condiciones serán del cero por ciento (0%) de interés, a veinte años (sin pagos a menos que se soliciten fondos del RPP).

### C. DESARROLLO RURAL DEL USDA

Se concederán hasta \$750,000 a proyectos elegibles de rehabilitación y/o construcciones nuevas identificados como prioritarios por la oficina estatal de Desarrollo Rural (RD) del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. Estos proyectos contarán para los límites y las reservas aplicables. La adjudicación máxima en virtud de esta reserva a un solo mandante será un proyecto. Las demás solicitudes de RD se considerarán en el marco de las reservas aplicables.

### D. RESERVAS Y LÍMITES DE LAS ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO Y DE LA CHDO Y FONDO FIDUCIARIO NACIONAL DE LA VIVIENDA

#### 1. LAS RESERVAS Y EL FONDO FIDUCIARIO NACIONAL DE LA VIVIENDA

En caso necesario, la Agencia ajustará las adjudicaciones del Plan para garantizar que la asignación global resulte:

- el diez por ciento (10%) del límite máximo de crédito fiscal federal del estado que se concede a los proyectos en los que participan organizaciones exentas de impuestos (sin fines de lucro),
- el quince por ciento (15%) de los fondos HOME de la Agencia que se concede a proyectos en los que participen Organizaciones Comunitarias de Desarrollo de la Vivienda certificadas por la Agencia (CHDO) y todos los fondos disponibles del Fondo Fiduciario Nacional de la Vivienda han sido adjudicados.

En concreto, los créditos fiscales que se habrían concedido al proyecto o proyectos peor clasificados que no entren en ninguna de estas categorías se concederán al siguiente proyecto mejor clasificado que si lo haga, hasta que la asignación global alcance el porcentaje necesario. La Agencia podrá realizar dicho(s) ajuste(s) en cualquier reserva.

#### (a) Reserva para organizaciones sin fines de lucro

Para poder calificar para una solicitud de organización sin fines de lucro, el proyecto debe:

- no involucrar a ningún mandante de organizaciones con fines de lucro o
- cumplir con los requisitos de participación material del Código, la normativa federal aplicable y la Sección VI(A)(2).

#### (b) Reserva de la CHDO

Para calificar como una solicitud de la CHDO,

- el proyecto debe cumplir con los requisitos de la subsección (D)(1)(a) anterior y de 24 CFR 92.300 (a)(1)
- el solicitante, cualquier mandante o cualquier afiliado no debe emprender ninguna actividad que limite la elección antes de que se haya completado con éxito la revisión de la autorización ambiental del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), y
- el proyecto y el propietario deben cumplir la normativa relativa a la reserva federal de la CHDO.

La Agencia puede determinar que se han cumplido o se cumplirán los requisitos de la reserva federal de la CHDO sin aplicar la subsección (D)(1)(b).

#### (c) Fondo Fiduciario Nacional de la Vivienda

Para poder calificar para el Fondo Fiduciario Nacional de la Vivienda, el proyecto debe;

- estar situado en un condado con ingresos altos, tal y como se designa en la sección II(F)(2) y
- comprometerse a que al menos el veinticinco por ciento (25%) de las unidades calificadas de bajos ingresos serán asequibles y estén ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al treinta por ciento (30%) de los ingresos medios del área. Véase el **Apéndice J** para más información.

## 2. LÍMITES

No se concederá más del veinte por ciento (20%) de la asignación global a proyectos en los que una organización sin fines de lucro (o su corporación calificada) sea el Solicitante en virtud de la Sección III(C)(6). Las adjudicaciones de construcciones nuevas se contabilizarán para esta limitación en primer lugar (por orden de puntuación), y después las de rehabilitación.

### E. LÍMITES DE ADJUDICACIÓN DEL MANDANTE Y DEL PROYECTO

#### 1. LÍMITES DEL MANDANTE

- (a) Las adjudicaciones máximas a cualquier mandante serán de un total de \$1,800,000 en créditos fiscales, incluyendo todas las reservas. Las adjudicaciones de construcciones nuevas se contabilizarán para esta limitación en primer lugar (por orden de puntuación), y después las de rehabilitación.
- (b) La Agencia puede limitar aún más las adjudicaciones en función de circunstancias imprevistas.
- (c) A efectos del máximo permitido en esta subsección (E)(1), la Agencia puede determinar que una persona o entidad no incluida en una solicitud es un Mandante del proyecto. Dicha determinación incluiría la consideración de las relaciones entre las partes en proyectos previamente adjudicados y otros intereses comunes. No se tendrán en cuenta las relaciones contractuales estándar de honorarios por servicios (como de contadores o abogados).

#### 2. LÍMITE DEL PROYECTO

La adjudicación máxima para cualquier proyecto será de \$1,000,000.

#### 3. AUMENTO DE LA BASE DESIGNADA POR LA AGENCIA

La Agencia puede aumentar hasta un diez por ciento (10%) la base elegible de los proyectos de construcciones nuevas que se comprometan con los objetivos de la sección IV (B) (2). Los proyectos que utilicen el incremento de la base DDA o QCT no son elegibles en esta sección.

### F. LÍMITES DE ADJUDICACIÓN DEL CONDADO Y DESIGNACIONES DE INGRESOS

#### 1. LÍMITES DE LA ADJUDICACIÓN

##### (a) Rehabilitación y regiones este, central y oeste

A ningún condado se le adjudicará más de un proyecto en el marco de la reserva de rehabilitación. A ningún condado se le adjudicará más de un proyecto en el marco de la reserva para construcciones nuevas, salvo lo especificado en la sección II(B)(3)(b).

##### (b) Región metropolitana

La adjudicación máxima inicial para un condado será su porcentaje de la región metropolitana basado en la población (véase el **Apéndice K**), a menos que sea necesario superar este monto para completar una solicitud de proyecto. Si quedan créditos fiscales, la Agencia adjudicará fondos a la(s) siguiente(s) solicitud(es) con mayor puntuación. Un condado puede recibir una adjudicación adicional, aunque sea superior a su cuota. Véase la sección II(B)(3)(b) para la excepción del condado de Cumberland.

#### 2. DESIGNACIONES DE INGRESOS

La Agencia se encarga de designar a cada condado como de ingresos altos, moderados o bajos. El criterio utilizado para tomar esta determinación fue el ingreso familiar medio del año fiscal 2018 del HUD.

Altos		Moderados		Bajos	
Buncombe	Gaston	Alamance	Nash	Alleghany	Macon
Brunswick	Guilford	Alexander	Onslow	Anson	Martin
Cabarrus	Iredell	Beaufort	Pamlico	Ashe	McDowell
Camden	Johnston	Burke	Pasquotank	Avery	Mitchell
Carteret	Lincoln	Caldwell	Pender	Bertie	Montgomery
Chatham	Mecklenburg	Catawba	Person	Bladen	Northampton
Craven	Moore	Cumberland	Pitt	Caswell	Perquimans
Currituck	New Hanover	Davie	Polk	Cherokee	Richmond
Dare	Orange	Davidson	Randolph	Chowan	Robeson
Durham	Union	Edgecombe	Rockingham	Clay	Rutherford
Forsyth	Wake	Gates	Rowan	Cleveland	Sampson
Franklin	Watauga	Granville	Stanly	Columbus	Scotland
		Harnett	Stokes	Duplin	Swain
		Haywood	Surry	Graham	Tyrrell
		Henderson	Transylvania	Greene	Vance
		Hoke	Wayne	Halifax	Warren
		Jackson	Wilson	Hertford	Washington
		Lee	Yadkin	Hyde	Wilkes
		Madison		Jones	Yancey
				Lenoir	

#### G. OTRAS ADJUDICACIONES Y ASIGNACIONES DEVUELTAS

1. La Agencia podrá conceder los créditos fiscales restantes de las reservas geográficas a la(s) siguiente(s) solicitud(es) de construcciones nuevas con mayor puntuación en las regiones este, central y oeste y/o a una o más solicitudes de rehabilitación elegibles. La Agencia también puede trasladar cualquier monto de créditos fiscales al año siguiente.

2. Un propietario que devuelva una asignación válida de créditos fiscales de 2016 entre el 1 de octubre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 recibirá una asignación del mismo monto de créditos fiscales de 2019 si:

- el proyecto ha obtenido un permiso para construir y ha cerrado su préstamo de construcción,
- el propietario paga una tasa igual al monto de la tasa de asignación original en el momento de la devolución, y
- el diseño del proyecto es el mismo que se aprobó en la solicitud completa (aparte de los cambios aprobados por la Agencia).

Ninguno de los mandantes del proyecto devuelto puede formar parte de una solicitud de 2019.

3. La Agencia podrá comprometer los créditos fiscales del año siguiente por el monto necesario para financiar totalmente el proyecto o proyectos con una adjudicación parcial o para cualquier solicitud de proyecto que se haya presentado en un año anterior si dicha solicitud cumple todos los requisitos mínimos del Plan. En caso de que se devuelvan los créditos o de que el Estado reciba créditos del fondo común nacional, la Agencia podrá optar por trasladar dichos créditos, por adjudicarlos a cualquier solicitud de proyecto (con sujeción únicamente a la reserva para organizaciones sin fines de lucro), o por una combinación de ambas opciones.

### III. PLAZOS, SOLICITUD Y TASAS

#### A. SOLICITUD Y CALENDARIO DE ADJUDICACIONES

El siguiente calendario se aplicará al proceso de solicitud de 2019 para los créditos fiscales del 9% y la primera ronda de volumen de bonos exentos de impuestos y créditos fiscales del 4%.

18 de enero	Fecha límite para la presentación de solicitudes preliminares (12:00 p.m.)
11 de marzo	Los analistas de mercado presentarán estudios a la Agencia y a los solicitantes
22 de marzo	Notificación de las puntuaciones finales de los sitios
1 de abril	Fecha límite para las revisiones de proyectos relacionados con el mercado (5:00 p.m.)
8 de abril	Fecha límite para que la Agencia y el solicitante reciban el estudio de mercado revisado, si corresponde
10 de mayo	Fecha límite para las solicitudes completas (12:00 p.m.)
Agosto	Aviso de las adjudicaciones de créditos fiscales

La Agencia también aceptará solicitudes de volumen de bonos y de crédito fiscal del 4% en cualquier momento entre el 1 de mayo y el 1 de octubre. Cuando se haya presentado una solicitud preliminar en este plazo, se proporcionará al solicitante un calendario de hitos. La fecha de presentación de la solicitud preliminar determinará el momento en que se produzcan esos hitos, que seguirán un calendario similar al de la ronda de créditos fiscales del 9%. La Agencia trabajará con el solicitante para determinar si el proyecto recibirá el límite de volumen de 2019 o 2020. Las solicitudes completas pueden presentarse a más tardar el 17 de enero de 2020.

La Agencia se reserva el derecho de modificar el calendario para adaptarse a circunstancias imprevistas.

#### B. TASAS DE SOLICITUD, ASIGNACIÓN, CONTROL Y SANCIÓN

1. Todos los solicitantes deben pagar una tasa no reembolsable de \$5,760 al presentar la solicitud preliminar. Esta tasa cubre el costo del estudio de mercado o la evaluación de las necesidades físicas y una tasa de tramitación preliminar de la solicitud de \$1,360 (que se cobrará por cada solicitud electrónica presentada). La Agencia puede cobrar tasas adicionales para cubrir el costo de la contratación directa con otros proveedores (como los tasadores).
2. Todos los solicitantes deben pagar una tasa de tramitación no reembolsable de \$1,360 al presentar la solicitud completa.
3. Las entidades que reciben adjudicaciones de créditos fiscales, incluidas las que implican un volumen de bonos exentos de impuestos, deben pagar una tasa de asignación no reembolsable equivalente al 0.82% de la base total calificada del proyecto.
4. La tasa de asignación será pagadera en el momento de la asignación de remanentes o de la adjudicación del volumen de bonos. Si no se devuelve la documentación requerida y se paga la tasa en la fecha indicada, se puede anular la asignación. La Agencia podrá imponer otras tasas por responsabilidades adicionales de control.
5. Los propietarios deben pagar una cuota de control de \$900 por unidad (incluye todas las unidades, calificadas, no restringidas y de empleados) antes de la emisión del formulario 8609 del IRS del proyecto. Todo proyecto que utilice el promedio de ingresos o en el que la Agencia sea el emisor de los bonos debe pagar una tasa de control adicional de \$300 por unidad.
6. Si el Comité o la Agencia incurren en gastos por servicios legales para corregir errores del propietario que pongan en peligro el uso de los créditos fiscales, dichos gastos legales serán pagados por el propietario por el monto cobrado al Comité o a la Agencia.
7. La Agencia podrá imponer a los solicitantes o propietarios una tasa de hasta \$2,000 por cada caso de incumplimiento de un requisito escrito, esté o no incluido en el Plan. La Agencia no tramitará las

solicitudes u otra documentación relativa a cualquier Mandante que tenga un saldo pendiente de pago de tasas; dicho retraso en la tramitación puede dar lugar a la descalificación de la(s) solicitud(es).

8. La Agencia impondrá una tasa de \$1,500 por el cierre de un Programa de Préstamos para la Vivienda de la Fuerza de Trabajo y \$2,000 por el cierre de un RPP.

### C. PROCESO DE SOLICITUD Y REQUISITOS

1. La Agencia puede exigir a los solicitantes que presenten cualquier información, carta o representación relacionada con los requisitos del Plan o la puntuación como parte del proceso de solicitud.

2. Cualquier incumplimiento de una solicitud de la Agencia en virtud de la subsección (C)(1) anterior o cualquier tergiversación, información falsa u omisión en cualquier documento de solicitud puede dar lugar a la descalificación de esa solicitud y de cualquier otra en la que participen los mismos propietarios, mandantes, consultores y/o preparadores de solicitudes. Cualquier tergiversación, información falsa u omisión en el documento de solicitud también puede dar lugar a la revocación de una asignación de crédito fiscal.

3. Solo se puede presentar una solicitud por sitio (construcción nueva o rehabilitación).

4. La Agencia podrá optar por tratar las solicitudes que impliquen más de un sitio, tipo de población (familia/ancianos) o actividad (nueva/rehabilitación) como independientes a efectos del proceso de solicitud de la Agencia. Cada solicitud requerirá una tasa de solicitud inicial distinta. La Agencia puede permitir que estas solicitudes se consideren como una sola para la suscripción de la solicitud completa si todos los sitios están garantizados por una hipoteca permanente y no están destinados a la separación y venta después de la asignación del crédito fiscal.

5. La Agencia notificará a la unidad de gobierno correspondiente sobre el proyecto tras la presentación de la solicitud completa.

6. Para cada solicitud, una persona física o una entidad válidamente existente debe identificarse como Solicitante y ejecutar las solicitudes preliminares completas. Una entidad puede ser una de las siguientes:

- (a) corporación, incluidas las organizaciones sin fines de lucro,
- (b) Sociedad de Responsabilidad Limitada (LLP), o
- (c) Compañía de Responsabilidad Limitada (LLC).

Solo el Solicitante identificado tendrá la capacidad de tomar decisiones con respecto a esa solicitud y ser considerado en virtud de la Sección IV(D)(1). El Solicitante podrá celebrar acuerdos de empresa conjunta o de otro tipo, pero la Agencia no se encargará de evaluar esos documentos para determinar los derechos relativos de las partes. Si la solicitud recibe una adjudicación, el Solicitante deberá convertirse en miembro directivo o socio general de la entidad propietaria.

### IV. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y REQUISITOS MÍNIMOS

Las solicitudes deben cumplir todos los requisitos mínimos aplicables para ser consideradas para la adjudicación y la financiación. Las determinaciones de puntuación y requisitos mínimos realizadas en años anteriores no son vinculantes para la Agencia en el ciclo de 2019.

#### A. EVALUACIÓN DEL SITIO Y DEL MERCADO

La Agencia no aceptará una solicitud completa cuando la solicitud preliminar no cumpla con todos los requisitos mínimos del sitio y del mercado.

## 1. EVALUACIÓN DEL SITIO (MÁXIMO 60 PUNTOS)

### (a) Requisitos generales del sitio:

- (i) Los sitios deben tener un tamaño que permita albergar la cantidad y el tipo de unidades propuestas. El Solicitante o un Mandante debe tener el control del sitio antes de la fecha límite de la solicitud preliminar, como lo demuestra una opción, un contrato o una escritura. La documentación del control del sitio debe incluir un plano de la parcela.
- (ii) La zonificación requerida debe estar en vigor en el plazo para la solicitud completa, incluidos los permisos de uso especial/condicional, y cualquier otra aprobación discrecional de uso del suelo requerida (incluye todas las decisiones legislativas o cuasi judiciales).
- (iii) El agua y el alcantarillado deben estar disponibles con una capacidad adecuada para dar servicio al sitio. El acceso a los sitios debe realizarse directamente a través de las carreteras existentes pavimentadas y con mantenimiento público. En caso contrario, será responsabilidad del propietario ampliar los servicios públicos y las carreteras hasta el sitio. En estos casos, el solicitante debe explicar y presupuestar dichos planos y documentar el derecho a realizar dichos trabajos.
- (iv) Para poder ser elegible para los fondos del RPP, la solicitud preliminar debe contener el formulario de "Aviso de adquisición de bienes inmuebles" de la Agencia. El formulario debe ser ejecutado por todas las partes antes o al mismo tiempo que la opción o el contrato.

### (b) Criterios para la evaluación de la puntuación del sitio:

La puntuación de los sitios se basará en los siguientes factores. Cada uno de ellos servirá también como un requisito mínimo; la Agencia podrá retirar una solicitud si el sitio es suficientemente inadecuado en una de las categorías. Una solicitud debe tener una puntuación total mínima de 45 puntos.

#### (i) CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO (MÁXIMO 10 PUNTOS)

- Bueno: 10 puntos si las estructuras que se encuentran dentro de la media milla están bien mantenidas o si el sitio cumple los requisitos de un Proyecto de reurbanización (véase la Sección II(B)(2)(b))
- Satisfactorio: 5 puntos si las estructuras dentro de la media milla no están bien mantenidas y hay signos visibles de deterioro
- Malo: 0 puntos si las estructuras dentro de media milla están deterioradas o tienen modificaciones de seguridad física (por ejemplo, vallas de alambre de púas o barras en las ventanas)

Media milla: El radio de media milla desde el centro aproximado del sitio (no se aplica a las instalaciones de abajo).

Deteriorado: Una estructura que está abandonada, deteriorada sustancialmente más allá del desgaste normal, es una molestia pública o que parece violar las normas mínimas de salud y seguridad.

#### (ii) INSTALACIONES (MÁXIMO 38 PUNTOS)

Aparte de las solicitudes con fondos asignados por una tribu o cerca de paradas de autobús/tránsito (descritas al final de esta subsección), los puntos se determinarán de acuerdo con la matriz que figura a continuación. Para que una instalación pueda recibir puntos, la solicitud debe incluir la documentación exigida por la Agencia sobre el cumplimiento de los criterios aplicables. En todos los casos, el establecimiento debe estar abierto al público en general y en funcionamiento sin que se haya anunciado su cierre a la fecha límite de la solicitud preliminar.

Distancia en automóvil en millas

*Instalaciones primarias*

*(máximo 26 puntos)*

	≤ 1	≤ 1.5	≤ 2	≤ 3
Tienda de comestibles	12 ptos.	10 ptos.	8 ptos.	6 ptos.
Comercio	7 ptos.	6 ptos.	5 ptos.	4 ptos.
Farmacia	7 ptos.	6 ptos.	5 ptos.	4 ptos.

*Instalaciones secundarias*

*(máximo 12 puntos)*

	≤ 1	≤ 1.5	≤ 2	≤ 3
Otras instalaciones primarias	5 ptos.	4 ptos.	3 ptos.	2 ptos.
Servicio	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Atención médica	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Instalación pública	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Escuela pública (familia)	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Centro de la tercera edad (ancianos)	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Venta al por menor	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.

Distancia en automóvil en millas, ciudad pequeña\*

*Instalaciones primarias*

*(máximo 26 puntos)*

	≤ 2	≤ 2.5	≤ 3	≤ 4
Comestibles	12 ptos.	10 ptos.	8 ptos.	6 ptos.
Centro comercial	7 ptos.	6 ptos.	5 ptos.	4 ptos.
Farmacia	7 ptos.	6 ptos.	5 ptos.	4 ptos.

*Instalaciones secundarias*

*(máximo 12 puntos)*

	≤ 2	≤ 2.5	≤ 3	≤ 4
Otras instalaciones primarias	5 ptos.	4 ptos.	3 ptos.	2 ptos.
Servicio	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Atención médica	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Instalación pública	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Escuela pública (familia)	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Centro de la tercera edad (ancianos)	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.
Venta al por menor	3 ptos.	2 ptos.	1 pto.	0 ptos.

\* Una ciudad pequeña es un municipio con una población inferior a 10,000 habitantes. La lista de tamaños de ciudades puede encontrarse en el sitio web de la Oficina de Gestión y Presupuesto del Estado en <https://www.osbm.nc.gov/demog/municipal-population-estimates>. Para determinar la población de una localidad se utilizarán las Estimaciones de población certificadas de 2017, Estimaciones municipales ordenadas alfabéticamente por municipio. No es necesario que un sitio esté dentro de los límites de la ciudad para poder calificar, pero debe tener una dirección de una



ciudad pequeña. Cualquier solicitud en una ciudad no incorporada que no aparezca en la lista de ciudades pequeñas pero que se reconozca como comunidad debe contar con la aprobación de la Agencia para ser considerada una ciudad pequeña antes de la fecha límite de la solicitud preliminar.

Solo se contabilizará un establecimiento por cada fila en Instalaciones primarias y secundarias. Por ejemplo, una solicitud para un sitio con un parque público, una biblioteca y un centro comunitario, todo ello entre una milla y una milla y media, recibirá solo 2 puntos en la categoría de Instalación pública.

La distancia en automóvil serán las millas calculadas por Google Maps y debe ser una ruta transitable a la fecha límite de la solicitud preliminar. La ruta transitable debe mostrarse en formato de mapa (las indicaciones escritas son opcionales). También debe proporcionarse una foto de cada instalación.

La medida será:

- el punto más cercano a la entrada del sitio hacia o desde
- el punto más cercano a la entrada de la instalación.

Las entradas, servidumbres de acceso y otras distancias que superen los 500 pies entre el edificio residencial más cercano del proyecto propuesto y la carretera mostrada en Google Maps se incluirán en la distancia en automóvil. En el caso de los proyectos de sitios dispersos, la medición se realizará desde el lugar con la mayor distancia en automóvil.

Los siguientes establecimientos califican como Tienda de comestibles:

Aldi	Food Matters Market	Just Save	Save-A-Lot
Bi-Lo	Fresh Air Galaxy Food Centers	Kroger	Sprouts
Bo's Food Stores	The Fresh Market	Lidl	Super Target
Compare Foods	Harris Teeter	Lowes Foods	Trader Joe's
Earth Fare	Harveys	Piggly Wiggly	Walmart Neighborhood Market
Fairvalue	Hopey & Company	Publix	Walmart Supercenter
Family Foods	IGA	Red & White	Weaver Street Market
Food Lion	Ingle's Market	Sav-Mor	Whole Foods

Los siguientes establecimientos califican como Comercio:

Big Lots	Kmart	Target
Dollar General	Maxway	Super Target
Dollar Tree	Ollie's Bargain Outlet	Walmart
Family Dollar	Roses	Walmart Supercenter
Fred's Super Dollar	Roses Express	

Para ser considerado como Farmacia, el establecimiento debe tener a la venta productos generales no médicos (no se incluyen las farmacias dentro de los hospitales).

Para ser considerado como Instalación secundaria, el establecimiento debe cumplir los requisitos que se indican a continuación.

Otra instalación primaria: segunda tienda de comestibles, comercio o farmacia (no utilizada como instalación primaria)

Servicio: restaurante, banco/unión de crédito, o gasolinera con tienda

Atención médica: hospital, empresa de atención urgente, consultorio general/familiar o dentista general (no incluye al ortodoncista); no incluye a los especialistas médicos ni a las clínicas de las farmacias

Instalación pública (cualquiera de las siguientes):

- centro comunitario con actividades programadas operado por un gobierno local
- parque público propiedad de un gobierno local y mantenido por éste que contenga, como mínimo, juegos infantiles y/o senderos para caminar o andar en bicicleta y que figure en un mapa, sitio web u otro medio oficial
- biblioteca gestionada por un gobierno local abierta al menos cinco días a la semana

Escuela pública: escuela primaria, media o secundaria no alternativa (solo propiedades familiares)

Centro de la tercera edad: con actividades programadas operadas por un gobierno local (solo propiedades de la tercera edad)

Venta al por menor: cualquier tienda de comestibles o comercio que no figure como instalación primaria u otra instalación primaria; cualquier centro comercial con un mínimo de 4 establecimientos en funcionamiento; cualquier establecimiento de comestibles o de artículos generales

Un compromiso de al menos \$250,000 en fondos asignados por una tribu (incluso a través de la Ley de Asistencia a la Vivienda y Autodeterminación de los Nativos Americanos) califica para 6 puntos, sin exceder el total de la subsección (ii). El compromiso debe cumplir los requisitos de la sección VI(B)(6)(b) y presentarse como parte de la solicitud preliminar.

Una parada de autobús/tránsito califica para 6 puntos, sin exceder el total de la subsección (ii), si se encuentra:

- en servicio a la fecha de la solicitud preliminar,
- en un lugar fijo y cuenta con un área de espera cubierta,
- con un sistema de transporte público seis días a la semana, incluso durante 12 horas consecutivas en días laborables, y
- dentro de 0.25 millas de distancia a pie de la entrada del sitio del proyecto propuesto utilizando las aceras continuas existentes (excluyendo el sitio del proyecto propuesto) y los cruces peatonales.

Una parada de autobús/tránsito califica para 2 puntos, sin exceder el total de la subsección (ii), si se cumplen todos los criterios anteriores excepto el área de espera cubierta.

### (iii) ADECUACIÓN DEL SITIO (MÁXIMO 12 PUNTOS)

3 puntos si no hay un Uso incompatible, que incluye las siguientes actividades, condiciones o usos dentro de los rangos de distancia especificados:

Media milla

- aeropuertos
- almacenamiento/eliminación de sustancias químicas o peligrosas
- actividades industriales o agrícolas con problemas medioambientales (como olores o contaminación)
- depósitos comerciales de chatarra o salvamento
- vertederos actualmente en funcionamiento
- fuentes de ruido excesivo
- instalaciones de tratamiento de aguas residuales

Una parcela o derecho de paso en un radio de 500 pies que contenga cualquiera de los siguientes elementos:

- establecimiento de ocio para adultos
- instalación de distribución
- fábrica u operación similar
- cárcel o prisión
- gran pantano

Cualquiera de los siguientes elementos a menos de 250 pies del edificio propuesto para el proyecto:

- subestación eléctrica, activa o no
- vías férreas de uso frecuente (excepto a 0.25 millas de una parada de pasajeros de un tren ligero aprobada)
- corredor de alto tráfico
- líneas y torre de transmisión eléctrica

3 puntos si no hay características negativas, problemas de diseño, barreras físicas u otras circunstancias inusuales y problemáticas que impidan la construcción del proyecto o afecten negativamente a los futuros inquilinos, incluyendo, pero no limitándose a: líneas y torres de transmisión eléctrica, riesgos de inundación, pendientes pronunciadas, grandes rocas, barrancos, arroyos de todo el año, humedales y otras características similares (para los proyectos de reutilización adaptativa: aptos para uso residencial y dificultades planteadas por el/los edificio/s, como aparcamiento limitado, problemas ambientales o la necesidad de una demolición excesiva)

3 puntos si el proyecto sería visible para los posibles inquilinos que utilicen las pautas normales de desplazamiento y se encuentra a menos de 500 pies de un edificio que se utilice actualmente con fines residenciales, comerciales, educativos o gubernamentales (excluyendo las estructuras deterioradas o los usos incompatibles)

3 puntos si los controles de tráfico permiten un acceso seguro al lugar; por ejemplo, no se puntuaría la distancia de visión limitada (curva ciega) o el hecho de tener que cruzar tres o más carriles de tráfico que vayan en la misma dirección al salir del lugar.

#### (iv) PUNTOS NEGATIVOS DEL SITIO (3 PUNTOS NEGATIVOS)

Se deducirán hasta 3 puntos de un sitio considerado inadecuado para la vivienda. Esta determinación reconoce que un sitio puede cumplir con todos los criterios de puntuación de la evaluación del sitio pero no ser adecuado para la vivienda a pesar de tener la zonificación requerida o el apoyo del gobierno local.

## 2. ANÁLISIS DEL MERCADO

La Agencia administrará el proceso de estudio de mercado basándose en esta Sección y en los términos del **Apéndice A** (incorporado aquí por referencia).

- (a) La Agencia contratará directamente a analistas de mercado para que realicen los estudios. Los solicitantes podrán interactuar con los analistas de mercado y tendrán la oportunidad de revisar su proyecto (combinación de unidades, objetivos). Cualquier revisión deberá presentarse por escrito tanto al analista de mercado como a la Agencia, siguiendo el calendario de la Sección III (A), y será vinculante para el Solicitante para la solicitud completa.
- (b) La Agencia limitará el número de proyectos adjudicados en una misma ronda de solicitudes a aquellos que determine que pueden ser apoyados en el mercado.
- (c) Los cuatro criterios siguientes son requisitos mínimos para las solicitudes de construcciones nuevas:
  - (i) la tasa de captación del proyecto,

- (ii) la tasa de absorción del proyecto,
  - (iii) la tasa de desocupación de propiedades comparables (lo que se considera comparable varía según las circunstancias), y
  - (iv) el efecto del proyecto sobre las propiedades existentes o adjudicadas con créditos fiscales del 9% o préstamos de la Agencia.
- (d) Los solicitantes no podrán aumentar los alquileres ni el número total de unidades tras la presentación de la solicitud preliminar. Después de la fecha límite para completar las revisiones de los proyectos relacionados con el mercado, los solicitantes no podrán aumentar:
- (i) los alquileres, independientemente de la disminución de los subsidios por servicios públicos, (ii) el número de unidades destinadas a los ingresos en cualquier tipo de habitación, o (iii) el número de unidades en cualquier tipo de habitación.
- (e) La Agencia no está obligada a seguir las conclusiones o recomendaciones de los analistas de mercado y utilizará su criterio para evaluar los criterios enumerados en esta subsección (A)(2).
- (f) Los proyectos no pueden dar preferencias a los posibles inquilinos en función de:
- (i) que residen en la jurisdicción de un determinado gobierno local,
  - (ii) tener una discapacidad particular, o
  - (iii) formar parte de un grupo profesional específico (por ejemplo, artistas).
- (g) Los proyectos con restricciones de edad (ancianos) no pueden contener unidades de tres o más dormitorios.
- (h) Ningún proyecto puede tener más de cuatro (4) franjas de ingresos que consistan en: 20%, 30%, 40%, 50%, 60%, 70%, 80% de los ingresos medios del área, y tipo de mercado.

## B. ASEQUIBILIDAD DEL ALQUILER

### 1. ASISTENCIA FEDERAL PARA EL ALQUILER

Los solicitantes que propongan convertir los vales del Programa de Asistencia de Rentas (Sección 8) basados en el inquilino en un subsidio basado en el proyecto (de conformidad con 24 CFR Parte 983) deben presentar una carta de la autoridad emisora en un formulario aprobado por la Agencia. La conversión de vales se tratará de forma similar a una fuente de financiación en virtud de la Sección VI(B)(6)(e); un proyecto no será elegible para una asignación si no cumple los requisitos establecidos por la Agencia como parte del proceso de solicitud y adjudicación. Dichos requisitos pueden incluir el Plan anual de la autoridad de vivienda pública (PHA), la política de selección y la aprobación de la publicidad.

### 2. NIVELES DE ALQUILER DEL INQUILINO Y RPP (MÁXIMO 2 PUNTOS)

Una solicitud puede obtener puntos en uno de los siguientes casos:

- (a) Si el proyecto se encuentra en un condado de ingresos altos:
  - Se concederán 2 puntos si al menos el veinticinco por ciento (25%) de las unidades de bajos ingresos calificadas serán asequibles y estarán ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al treinta por ciento (30%) de los ingresos medios del área.
  - Se otorgará 1 punto si al menos el quince por ciento (15%) de las unidades de bajos ingresos calificadas serán asequibles y estarán ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al treinta por ciento (30%) de los ingresos medios del área.
- (b) Si el proyecto se encuentra en un condado con ingresos moderados:
  - Se concederán 2 puntos si al menos el veinticinco por ciento (25%) de las unidades de bajos ingresos calificadas serán asequibles y estarán ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al cuarenta por ciento (40%) de los ingresos medios del área.

- Se otorgará 1 punto si al menos el quince por ciento (15%) de las unidades de bajos ingresos calificadas serán asequibles y estarán ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al cuarenta por ciento (40%) de los ingresos medios del área.
- (c) Si el proyecto se encuentra en un condado de bajos ingresos:
- Se concederán 2 puntos si al menos el veinticinco por ciento (25%) de las unidades de bajos ingresos calificadas serán asequibles y estarán ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al cincuenta por ciento (50%) de los ingresos medios del área.
  - Se otorgará 1 punto si al menos el quince por ciento (15%) de las unidades de bajos ingresos calificadas serán asequibles y estarán ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al cincuenta por ciento (50%) de los ingresos medios del área.

Para calificar para un préstamo del RPP, al menos el cuarenta por ciento (40%) de las unidades de bajos ingresos calificadas de un proyecto serán asequibles y estarán ocupadas por hogares con ingresos iguales o inferiores al cincuenta por ciento (50%) de los ingresos medios del área. Este requisito no se aplica a cualquier solicitud de construcción nueva en un condado declarado área de desastre federal (designación de Asistencia individual) en virtud del huracán Florence. Los objetivos de la subsección (a), (b) o (c) anteriores cuentan para este requisito.

### 3. PROMEDIO DE INGRESOS

Solo los proyectos de construcciones nuevas y los proyectos de rehabilitación que no estén sujetos a una Declaración de Convenios Restrictivos de Uso del Suelo para Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos son elegibles para utilizar el promedio de ingresos. Los solicitantes que opten por utilizar el promedio de ingresos deben cumplir lo siguiente:

- (a) El promedio de ingresos de la propiedad no puede superar el 60% del ingreso medio del área,
- (b) El promedio de ingresos de cualquier tipo de habitación no puede superar el 60% del ingreso medio del área,
- (c) Se prohíben las unidades a precio de mercado, y
- (d) En el caso de proyectos con más de un edificio, los propietarios deben seleccionar que cada edificio forma parte de una reserva de edificios múltiples en la línea 8b de la parte II del formulario 8609 del IRS.

## C. COSTOS DE DESARROLLO DEL PROYECTO, LIMITACIONES DEL RPP Y WHLP

### 1. COSTOS MÁXIMOS DE DESARROLLO DEL PROYECTO (10 PUNTOS NEGATIVOS)

- (a) La Agencia otorgará puntos negativos a las solicitudes que incluyan más de lo siguiente en las líneas 5 y 6 de la descripción de los Costos de desarrollo del proyecto (CDP), tal y como se indica en el Gráfico A. La estructura de puntos del Gráfico B se aplicará a lo siguiente:

- todas las unidades son casas unifamiliares independientes o dúplex,
- son para personas con graves problemas de movilidad,
- los desafíos de desarrollo que se derivan de estar dentro o junto a un distrito comercial central,
- proyectos de reurbanización de viviendas públicas, o
- edificio(s) con construcción de acero y hormigón y al menos cuatro pisos de viviendas.

El cálculo del monto por unidad incluye todos los elementos cubiertos por el contrato de construcción, Energy Star, las certificaciones de los programas ecológicos y cualquier otro costo que no sea exclusivo de la propuesta específica.

<b>Gráfico A</b>	<b>Gráfico B</b>
\$78,000 -10	\$89,000 -10

- (b) Las líneas 5 y 6 de la descripción del PDC deben sumar al menos \$65,000 por unidad y no pueden superar los \$95,000 por unidad.

(c) La Agencia revisará los costos propuestos para los proyectos de reutilización adaptativa histórica y aprobará el monto durante el proceso completo de revisión de la solicitud, pero en ningún caso las líneas 5 y 6 del PDC pueden superar los \$99,000 por unidad.

Véase la sección VI (B) para otras restricciones de costos.

## 2. RESTRICCIONES A LAS ADJUDICACIONES DEL RPP

- (a) Los proyectos que solicitan fondos del RPP deben presentar el formulario de "Aviso de adquisición de bienes inmuebles" de la Agencia junto con la solicitud preliminar y no pueden:
  - (i) solicitar fondos del RPP por encima de los siguientes montos por unidad: \$15,000 en los condados de ingresos altos; \$20,000 en los de ingresos moderados; \$25,000 en los de ingresos bajos,
  - (ii) incluyen unidades a precio de mercado,
  - (iii) involucran a los Mandantes que han entrado en un plan de renegociación o aplazamiento dentro del año anterior para un préstamo del RPP concedido después del 1 de enero de 2010,
  - (iv) solicitar menos de \$150,000 o más de \$800,000 por proyecto,
  - (v) tener un compromiso de fondos por parte de un gobierno local en términos que resulten en un reembolso mayor que el determinado en la subsección (C)(2)(b) a continuación,
  - (vi) tener un préstamo asegurado por el gobierno federal o que requiera que el préstamo de RPP tenga un plazo superior a 20 años o que limite su reembolso, o
  - (vii) tener un Mandante que figure en SAM.gov como no apto para recibir fondos federales.

La adjudicación máxima de fondos del RPP a un solo Mandante será de un total de \$1,600,000. La solicitud de un préstamo del RPP puede dar lugar a que la solicitud no sea elegible en virtud de la Sección VI (B) (6) (e) si la Agencia no dispone de fondos suficientes.

(b) Los proyectos solo pueden solicitar un préstamo del RPP si los pagos de capital e intereses del RPP y de cualquier financiación del gobierno local serán iguales a los ingresos netos de explotación previstos divididos por 1.15, menos el servicio de la deuda convencional:

Reembolso de los préstamos del RPP y de los gobiernos locales =  $(NOI / 1.15) - \text{servicio de la deuda convencional}$ . El monto del reembolso se repartirá entre el préstamo del RPP y los prestamistas de la administración local en función de su porcentaje relativo de los montos del préstamo. Por ejemplo:

Préstamo del RPP = \$400,000

Préstamo del gobierno local = \$200,000

Año 1 Año 2 Año 3 Año 4

Monto previsto disponible para el reembolso	\$10,000	\$8,000	\$6,000	\$4,000
Pagos de capital e intereses del PRP	\$6,667	\$5,333	\$4,000	\$2,667
Pagos del seguro de protección e indemnización (P&I) del gobierno local	\$3,333	\$2,667	\$2,000	\$1,333

La posición del derecho de retención se determinará en función del monto del préstamo: cuanto mayor sea el préstamo, mayor será la posición del derecho de retención. Para montos de préstamos iguales, la administración local tendrá la posición del derecho de retención más alta.

(c) Los pagos de los préstamos realizados al Solicitante, a cualquier Mandante, miembro o socio de la entidad propietaria, o a cualquier filial de la misma, se tomarán del flujo de caja restante después de los pagos del RPP.

(d) Una solicitud puede ser inelegible para los fondos del RPP debido a que una o más de las partes enumeradas (incluyendo los miembros/socios, el contratista general y el agente de gestión, entre otros) han incumplido los requisitos de la Agencia en un préstamo anterior.

### 3. PROGRAMA DE PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA DE LA FUERZA DE TRABAJO (WHLP)

- (a) Los proyectos con un 9% de créditos fiscales que cumplen los criterios de préstamo de la Agencia son elegibles para el WHLP. Tal y como exige la legislación, estos criterios apoyan la financiación de proyectos similares a los creados en virtud de G.S. 105-129.42.
- (b) Un préstamo no se cerrará hasta que el saldo pendiente de la financiación de la construcción de primer nivel supere el monto del principal y la totalidad del préstamo deba utilizarse para pagar una parte de la deuda de construcción existente en ese momento.
- (c) Las condiciones serán de cero por ciento (0%) de interés, a treinta años (sin pagos). La Agencia tendrá en cuenta todas las fuentes elegibles para fijar el monto. El siguiente porcentaje de la base elegible será el monto del préstamo calculado. En ningún caso el monto del préstamo superará el máximo legal.

Denominaciones de ingresos del condado	Porcentaje de la base elegible	Estatutaria Monto
Altos	4%	\$250,000
Moderados	12%	\$1500,000
Bajos	20%	\$2000,000

La solicitud de un préstamo del WHLP puede dar lugar a que la solicitud no sea elegible en virtud de la Sección VI(B)(6)(e) si la Agencia no dispone de fondos suficientes.

### D. CAPACIDAD DEL EQUIPO DEL PROYECTO

#### 1. EXPERIENCIA EN DESARROLLO

- (a) Para ser elegible para una adjudicación de créditos fiscales del 9%, al menos uno de los mandantes debe haber desarrollado, operado y mantenido con éxito un (1) proyecto de créditos fiscales del 9% en Carolina del Norte o seis (6) proyectos separados de créditos fiscales del 9% que sumen más de 200 unidades. El proyecto o proyectos deben haber sido puestos en servicio entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de enero de 2018. Dicho Mandante debe:
  - (i) estar identificado en la solicitud preliminar como el Solicitante según la Sección III(C)(6),
  - (ii) convertirse en socio general o miembro directivo de la entidad propietaria, y
  - (iii) seguir siendo responsable de la supervisión del proyecto y de su funcionamiento durante un periodo de dos (2) años tras su puesta en servicio. La Agencia determinará qué es lo que se considera exitoso y quién puede considerarse que participa en un proyecto concreto.
- (b) Todos los propietarios y mandantes deben revelar toda participación anterior en el programa de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos. Además, los propietarios y mandantes que hayan participado en una asignación de créditos fiscales fuera del estado pueden tener que completar un formulario de Autorización para la divulgación de información.
- (c) La Agencia se reserva el derecho de determinar que un determinado equipo de desarrollo no cumple el requisito mínimo de la subsección (D)(1)(a) debido a las diferencias entre su trabajo anterior y el proyecto propuesto. En esta evaluación es especialmente importante el tipo de programa de subsidio utilizado en la experiencia anterior (como los bonos exentos de impuestos, RD).

#### 2. EXPERIENCIA EN GESTIÓN

El agente de gestión debe:

- (a) tener al menos un proyecto de crédito fiscal similar en su cartera actual,

- (b) tener una licencia inmobiliaria válida en Carolina del Norte y estar registrado en la Secretaría de Estado de Carolina del Norte en la fecha límite de presentación de la solicitud completa (excluyendo a las autoridades de vivienda pública),
- (c) solicitar la asistencia clave en tiempo y forma (si corresponde),
- (d) informar en el Sistema de Información sobre el Cumplimiento de las Obligaciones de Alquiler (RCRS) de la Agencia en tiempo y forma (si corresponde)
- (e) contar con al menos un miembro del personal en calidad de supervisor del proyecto que haya asistido a al menos una formación patrocinada por la Agencia en los últimos 12 meses a fecha de cierre de la solicitud, y
- (f) contar con al menos un empleado que ejerza funciones de supervisión en relación con el proyecto y que haya sido certificado como especialista en cumplimiento de créditos fiscales.

Dicha certificación debe proceder de una organización aprobada por la Agencia (véase el **Apéndice C**). Ninguna de las personas o entidades que actúen como agente de gestión podrá tener en su cartera un proyecto con incumplimientos materiales o no corregidos más allá del periodo de subsanación, a menos que exista un plan de acción para solucionar el/los problemas. La entidad propietaria deberá mantener al agente de gestión que figure en la solicitud durante al menos dos (2) años tras la finalización del proyecto, a menos que la Agencia apruebe un cambio.

### 3. DESCALIFICACIONES DEL EQUIPO DEL PROYECTO

La Agencia puede descalificar a cualquier propietario, mandante o agente de gestión, que:

- (a) ha sido inhabilitado o ha recibido una denegación de participación limitada en los últimos diez años por cualquier agencia federal o estatal para participar en cualquier programa de desarrollo;
- (b) en los últimos diez años ha estado en quiebra; un acuerdo, sentencia o determinación administrativa adversa en materia de vivienda justa; un acuerdo, sentencia o determinación administrativa adversa en materia de derechos civiles; o un procedimiento y acuerdo, sentencia o determinación administrativa adversa del gobierno federal, estatal o local;
- (c) ha estado en mora por su hipoteca o ha tenido un retraso de tres meses o más en los últimos cinco años en cualquier proyecto subvencionado públicamente;
- (d) haya participado en los últimos diez años en un proyecto que haya recibido previamente una asignación de créditos fiscales pero que no haya cumplido las normas o los requisitos de la asignación de créditos fiscales o que no haya cumplido una de las declaraciones que figuran en una solicitud de créditos fiscales;
- (e) haya sido responsable, directa o indirectamente, de cualquier otro proyecto en los últimos cinco años en el que exista o haya existido un incumplimiento no corregido más de tres meses después de la fecha de aviso por parte de la Agencia o de cualquier otra agencia estatal de asignación;
- (f) interfiere con una solicitud de crédito fiscal de la que no es propietario o mandante en una audiencia pública u otra reunión oficial;
- (g) tiene alertas pendientes en el sistema nacional de participación 2530 del HUD;
- (h) haya participado en algún proyecto al que se le hayan concedido créditos fiscales del 9% en 2018 y cuya inversión de capital no se haya cerrado en la fecha límite de solicitud completa o no se haya cumplido la "prueba del 10%";
- (i) ha participado en cualquier proyecto al que se le hayan concedido créditos fiscales después del año 2000 y en el que se haya producido un cambio de socios generales o miembros directivos durante los últimos cinco años que la Agencia no haya aprobado previamente por escrito;
- (j) se retiraría de la propiedad de un proyecto que es objeto de una solicitud en el marco de la reserva de rehabilitación en el ciclo actual;



(k) solicitó un contrato calificado para una propiedad de crédito fiscal de Carolina del Norte; o (l) no está al día con la Agencia.

Una descalificación en virtud de esta subsección (D)(3) dará lugar a que la persona o entidad implicada no pueda participar en el ciclo de 2019 y a que se elimine de la consideración cualquier solicitud en la que se le identifique.

#### E. MEZCLA DE UNIDADES Y TAMAÑO DEL PROYECTO

1. Se restarán diez (-10) puntos a cualquier solicitud completa que incluya unidades a precio de mercado.

Esta sanción no se aplicará cuando:

- los alquileres de todas las unidades a precio de mercado son al menos un cinco por ciento (5%) más altos que el máximo permitido para una unidad al 60% del AMI y el estudio de mercado indica que dichos alquileres son viables, o
- existe un compromiso de subvención o de financiación sin pago igual a al menos el monto de los fondos de crédito fiscal federal previos.

2. Los proyectos de construcciones nuevas con un 9% de crédito fiscal no pueden superar lo siguiente:

- Región metropolitana: ciento veinte (120) unidades Regiones centro, este y oeste: ochenta y cuatro (84) unidades.

3. Los proyectos de bonos exentos de impuestos de construcciones nuevas no pueden superar las doscientas (200) unidades, a menos que la Agencia lo apruebe antes de la presentación de la solicitud preliminar.

4. Todos los proyectos de construcciones nuevas deben tener al menos veinticuatro (24) unidades calificadas de bajos ingresos.

La Agencia se reserva el derecho de no aplicar las sanciones y limitaciones de esta Sección IV(E) a las propuestas que reduzcan la concentración de personas de bajos ingresos y minorías, incluidos los proyectos de viviendas públicas, y la subsección (E)(2) a las propuestas que se encuentren dentro de un área de estación de tránsito, según se define en los Principios de Desarrollo y Política Conjunta del Área de Estación de Tránsito de la Región de Charlotte, o a los proyectos de reutilización adaptativa cuando la estructura física del edificio lo haga necesario.

#### F. CRITERIOS ESPECIALES Y DE DESEMPATE

##### 1. ENERGY STAR

Los edificios residenciales de construcciones nuevas deben cumplir todas las normas Energy Star definidas en el **Apéndice B** (incorporado aquí para su referencia). Los proyectos de reutilización y rehabilitación adaptados deben cumplir la normativa en la medida en que sea económicamente viable y lo permitan las normas de conservación histórica.

##### 2. PROMEDIO DE CRÉDITOS POR UNIDAD (MÁXIMO 2 PUNTOS)

La Agencia calculará el promedio de créditos fiscales federales por unidad de bajos ingresos solicitada sobre la base de un reparto geográfico entre las solicitudes completas de construcciones nuevas y otorgará puntos en función de lo siguiente:

Dentro del 4% del promedio	2 puntos
Dentro del 8% del promedio	1 punto

Cualquier solicitante o mandante que intente manipular el promedio, según lo determine la Agencia, será eliminada del concurso cualquier solicitud en la que participe.

### 3. PUNTO DE BONIFICACIÓN PARA EL SOLICITANTE (MÁXIMO 1 PUNTO)

Un solicitante tiene derecho a un punto de bonificación que puede concederse a una solicitud como parte de la presentación de la solicitud completa. Ninguna solicitud puede recibir más de un punto de bonificación. Ningún mandante o solicitante tiene derecho a más de un punto de bonificación por todas las solicitudes en las que puedan participar. Si un mandante forma parte de una solicitud en la que no es el solicitante, pero esa solicitud recibe un punto de bonificación, el mandante no tendrá derecho a utilizar un punto de bonificación como solicitante o mandante en otra solicitud. En caso de que un solicitante o mandante utilice un punto de bonificación en dos o más solicitudes, la Agencia determinará qué solicitud recibe el punto de bonificación.

### 4. UNIDADES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

El cinco por ciento (5%) de todas las unidades de los proyectos de construcciones nuevas deben cumplir las normas de accesibilidad definidas en el **Apéndice B** (incorporado aquí para su referencia). ESTAS UNIDADES SE SUMAN A LAS UNIDADES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EXIGIDAS POR LA LEGISLACIÓN FEDERAL Y ESTATAL (INCLUIDOS LOS CÓDIGOS DE CONSTRUCCIÓN). Si las leyes o los códigos no exigen unidades para personas con movilidad reducida para un proyecto, un total del diez por ciento (10%) de las unidades debe ser totalmente accesibles. Las unidades para personas con problemas de movilidad deben estar a disposición de todos los inquilinos que puedan beneficiarse de su diseño y no están necesariamente reservadas según los requisitos del Programa de selección de la subsección (F)(5).

### 5. PROGRAMA DE SELECCIÓN

Todos los proyectos deberán destinar el diez por ciento (10%) del total de las unidades a personas con discapacidades y a personas sin hogar. Los proyectos con ayudas federales al alquiler basadas en proyectos deben seleccionar al menos cinco (5) unidades, independientemente de su tamaño. Los proyectos que tienen unidades específicas en virtud de esta subsección no están obligados a proporcionar servicios de apoyo in situ o un coordinador de servicios.

Los propietarios deben presentar los siguientes documentos, todos ellos descritos en su totalidad en el **Apéndice D** (incluido aquí para su referencia).

- (a) Acuerdo sobre la unidad seleccionada
- (b) Acuerdo de participación del propietario (si corresponde)
- (c) Perfil de la propiedad
- (d) Plan de selección de inquilinos
- (e) Plan de asistencia para el alquiler (si corresponde)
- (f) Plan de marketing afirmativo de la vivienda justa

Estos documentos deben presentarse a la Agencia a más tardar en los plazos especificados en el **Apéndice D**, pero en ningún caso más tarde de seis meses antes de la fecha de puesta en servicio del proyecto. La Agencia podrá establecer requisitos adicionales, según sea necesario. Los requisitos de esta subsección (F)(5) podrán ser eximidos total o parcialmente en la medida en que la Agencia determine que no son viables.

### 6. INICIATIVA DEL ACUERDO OLMSTEAD (MÁXIMO 4 PUNTOS)

- (a) Los proyectos que propongan unidades de 1 dormitorio como porcentaje del total de unidades del proyecto recibirán puntos en función de lo siguiente:

7.5% del total de unidades	1 punto
10% del total de unidades	2 puntos
15% del total de unidades	3 puntos

(b) Los proyectos propuestos en los siguientes condados prioritarios del DHHS recibirán 1 punto.

Buncombe	Craven	Gaston	Mecklenburg	Robeson
Burke	Cumberland	Guilford	New Hanover	Rowan
Cabarrus	Durham	Iredell	Onslow	Wake
Caldwell	Forsyth	Johnston	Pitt	Wayne

#### 7. PROYECTOS DE INTERCAMBIO DE LA SECCIÓN 1602 (40 PUNTOS NEGATIVOS)

La Agencia puede deducir hasta cuarenta (-40) puntos de cualquier solicitud si el Solicitante, cualquier propietario, mandante o afiliado del mismo también está involucrado en un proyecto de Intercambio de la Sección 1602 con incumplimiento material no corregido.

#### 8. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de que las puntuaciones finales de más de un proyecto sean idénticas, se utilizarán los siguientes criterios para conceder los créditos fiscales.

- (a) Primer desempate: El proyecto en la región censal con el menor porcentaje de familias por debajo del índice de pobreza (véase el **Apéndice H** para el listado de índices de pobreza por región censal).
- (b) Segundo desempate: El proyecto que solicite la menor cantidad de créditos fiscales federales por unidad de bajos ingresos según el análisis de necesidades de equidad de la Agencia.
- (c) Tercer desempate: El proyecto con el objetivo de ingresos promedio más bajo.
- (d) Cuarto desempate: Inquilinos con hijos: Proyectos que pueden atender a poblaciones de inquilinos con hijos. Los proyectos podrán calificar para esta designación si al menos el veinticinco (25%) de las unidades son de tres o cuatro dormitorios. Este criterio de desempate solo se aplicará cuando el estudio de mercado muestre una clara demanda de esta población (según determine la Agencia).
- (e) Quinto desempate: Propiedad del inquilino: Proyectos destinados a ser eventualmente propiedad de los inquilinos. Dichos proyectos deben utilizar un plano del sitio y un diseño del edificio unifamiliar independiente y tener un plan de negocios que describa cómo el proyecto se convertirá en propiedad del inquilino al final del periodo de cumplimiento de 30 años.

En caso de que siga habiendo un empate después de considerar los desempates anteriores, se adjudicará el proyecto que solicite la menor cantidad de créditos fiscales federales.

#### G. NORMAS DE DISEÑO

Todas las medidas propuestas deben figurar en la solicitud para recibir puntos.

##### 1. REQUISITOS MÍNIMOS

Los requisitos mínimos de diseño se encuentran en el **Apéndice B** (incorporado aquí para su referencia) y deben utilizarse para todos los proyectos que reciban créditos fiscales o financiación del RPP.

##### 2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA PUNTUACIÓN (MÁXIMO 30 PUNTOS)

La Agencia determinará los puntos basándose en los siguientes criterios aplicados a los planos del sitio presentados con la solicitud completa.

###### (a) Disposición del sitio

La Agencia otorgará hasta 5 puntos en función de su evaluación de la disposición del sitio. Se tendrán en cuenta las siguientes características.

(i) La ubicación de los edificios residenciales en relación con el aparcamiento, las instalaciones del sitio, el edificio comunitario, las instalaciones postales y las áreas de recolección de residuos.

(ii) El grado en que la disposición del sitio garantiza una velocidad de tráfico baja y controlada durante el proyecto.

(b) Calidad del diseño y la construcción

(Los puntos de esta subsección se excluyen mutuamente con la sección IV(G)(2)(c) que aparece a continuación)

La Agencia concederá hasta 25 puntos a los proyectos de construcciones nuevas en función de su evaluación de la calidad del diseño del edificio y de los materiales y acabados especificados. Se tendrán en cuenta las siguientes características:

(i) La medida en que el diseño utiliza múltiples líneas de tejado, gabletes, buhardillas y elementos similares para separar grandes secciones de tejado.

(ii) La medida en que el diseño utiliza múltiples tipos, estilos y colores de revestimiento y revestimiento de ladrillo para añadir atractivo visual a las elevaciones del edificio.

(iii) El nivel de detalle que se consigue mediante el uso de porches, barandillas y otros elementos exteriores.

(iv) Utilización de revestimiento de ladrillo o productos de albañilería en los exteriores de los edificios.

(c) Reutilización adaptativa

(Los puntos de esta subsección se excluyen mutuamente con la sección IV(G)(2)(b) anterior).

La Agencia concederá hasta 25 puntos en función de las siguientes características:

(i) La medida en que el edificio(s) encaja(n) en el paisaje urbano circundante tras su adaptación o tiene(n) problemas de orientación, líneas de visión, volumen y escala.

(ii) La estética después de la adaptación.

(iii) Presencia de elementos especiales de diseño o características arquitectónicas que podrían no estar disponibles física o económicamente si se introdujera una nueva construcción en el mismo lugar.

## H. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS DE REHABILITACIÓN

### 1. REQUISITOS MÍNIMOS GENERALES

Para poder ser elegible para una asignación en virtud de la Sección II(A), un proyecto debe:

(a) haber recibido (i) una asignación de crédito fiscal y estar en el periodo de uso ampliado o (ii) una asistencia federal para el alquiler basada en el proyecto para al menos el treinta por ciento (30%) del total de unidades,

(b) haberse puesto en servicio el 31 de diciembre de 2003 o antes,

(c) requerir gastos de rehabilitación superiores a \$25,000 por unidad (respaldados por una evaluación de las necesidades físicas realizada o aprobada por la Agencia),

(d) no tener un costo de adquisición superior al sesenta por ciento (60%) del total de los costos de reemplazo,

(e) no ser factible utilizando bonos exentos de impuestos (según determine la Agencia),

(f) no haber recibido un préstamo de la Agencia en los últimos cinco años,

(g) no estar deteriorado hasta el punto de requerir su demolición,

(h) no haber iniciado o completado una reestructuración completa de la deuda bajo el proceso de ajuste al mercado (o cualquier programa similar del HUD) en los últimos cinco años, y

- (i) tener un costo total de reemplazo inferior a \$130,000 por unidad, incluyendo todos los trabajos de rehabilitación requeridos por la Agencia.

Los gastos de rehabilitación incluyen los costos de construcción directos directamente atribuibles al proyecto, excluyendo los costos de un nuevo edificio comunitario, calculados utilizando las líneas 2 a 7 (menos la línea 6) de la descripción del PDC.

## 2. REQUISITOS MÍNIMOS DE DISEÑO

Además de las secciones pertinentes del **Apéndice B** (incorporadas aquí para su referencia), la Agencia exigirá a los propietarios que completen lo siguiente según corresponda a su proyecto.

- (a) Mejorar las instalaciones y las áreas comunes del sitio mediante la modernización o la adición de un edificio comunitario independiente, la reparación y adición de jardines, la adición de nuevas instalaciones, como parques infantiles, y la reparación de las zonas de aparcamiento.
- (b) Mejorar los exteriores de los edificios sustituyendo los revestimientos deteriorados, sustituyendo los tejados envejecidos, añadiendo canaletas y bajantes, y añadiendo nuevos elementos arquitectónicos para mejorar el aspecto.
- (c) Actualizar los interiores de las unidades sustituyendo el suelo, instalando nuevos armarios y encimeras, sustituyendo las puertas interiores dañadas, sustituyendo los accesorios de iluminación y repintando las unidades.
- (d) Sustituir y actualizar los sistemas mecánicos y electrodomésticos, incluidos los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado, los calentadores de agua y las instalaciones de fontanería, los paneles eléctricos, los refrigeradores y las cocinas.
- (e) Mejorar la eficiencia energética sustituyendo las puertas y ventanas ineficientes, añadiendo más aislamiento en los áticos y mejorando la eficiencia de los sistemas mecánicos y los electrodomésticos.
- (f) Mejorar la accesibilidad del lugar y de las unidades para las personas con discapacidades realizando las alteraciones necesarias en las áreas comunes, las alteraciones en las unidades de planta baja de una sola planta, añadiendo o mejorando las zonas de aparcamiento para discapacitados y reparando o sustituyendo las aceras a lo largo de las rutas accesibles.

## 3. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La Agencia evaluará las solicitudes de la sección II (A) en función de los siguientes criterios, que se enumeran por orden de importancia. Cada una de ellas servirá tanto para determinar las adjudicaciones como para establecer un requisito mínimo; la Agencia podrá eliminar una solicitud si la propuesta es suficientemente inadecuada en cualquiera de las categorías. A los efectos de la adjudicación, la Agencia no tendrá en cuenta las subsecciones (d) a (f) siguientes si el resultado está determinado por los criterios de las subsecciones (a) a (c).

- (a) La Agencia dará la máxima prioridad a las solicitudes que propongan la rehabilitación de las viviendas más deterioradas con una asignación de crédito fiscal, especialmente los edificios con problemas de accesibilidad o de vida, salud y seguridad.
- (b) Las solicitudes tendrán menos probabilidades de recibir una concesión de créditos fiscales si la Agencia determina que la propiedad no ha sido mantenida adecuadamente y cualquier propietario actual seguirá siendo parte de la nueva propiedad.
- (c) Las solicitudes tendrán menos probabilidades de que se les concedan créditos fiscales en la medida en que el propósito sea subvencionar una transferencia de propiedad.
- (d) Las deficiencias en los criterios anteriores se mitigarán en la medida en que la asignación de un crédito fiscal sea necesaria para evitar (i) la conversión de las unidades en alquileres a precio de mercado o (ii) la pérdida de recursos gubernamentales (incluidas las inversiones pasadas, presentes y futuras).

- (e) La Agencia dará prioridad a las solicitudes que tengan recursos de subvención hipotecaria comprometidos como parte de la solicitud.
- (f) Las solicitudes tendrán prioridad en la medida en que las mejoras de rehabilitación formen parte de un plan de revitalización de la comunidad o beneficien a la comunidad circundante. Sin embargo, los proyectos situados en áreas gravemente afectadas tendrán menos probabilidades de obtener créditos fiscales.
- (g) Las solicitudes tendrán menos probabilidades de que se les concedan créditos fiscales en función de la cantidad de inquilinos que se reubicarían de forma permanente (incluso en unidades de valor de mercado).
- (h) Aunque la reserva de rehabilitación no está sujeta a ninguna reserva regional, la Agencia tendrá en cuenta la distribución geográfica de este recurso e intentará evitar una concentración de adjudicaciones en un área del estado.

## V. ASIGNACIÓN DEL LÍMITE DE LOS BONOS

### A. ORDEN DE PRIORIDAD

El Comité asignará la parte para proyectos multifamiliares de la autoridad de bonos exentos de impuestos del estado en el siguiente orden de prioridad:

1. Proyectos que sirven como componente de un esfuerzo general de revitalización de la vivienda pública.
2. Rehabilitación de viviendas con restricciones de alquiler existentes.
3. Rehabilitación de proyectos compuestos en su totalidad por unidades a precio de mercado.
4. Proyectos de reutilización adaptativa.
5. Otros proyectos de construcciones nuevas.

Solo se asignará la autoridad de los bonos a las solicitudes si queda suficiente después de adjudicar todas las solicitudes elegibles en los niveles de prioridad más altos. Dentro de cada categoría, tendrán prioridad las solicitudes que busquen la menor cantidad de autoridad por unidad de bajos ingresos.

### B. ELEGIBILIDAD PARA LA ADJUDICACIÓN

Salvo que se indique lo contrario, los propietarios de proyectos con bonos exentos de impuestos y créditos fiscales del 4% deben cumplir todos los requisitos del Plan. Incluso con una asignación de autoridad de bonos, los proyectos deben cumplir los requisitos mínimos para ser elegibles para los créditos fiscales.

1. Todos los proyectos deben cumplir los requisitos de la sección IV(F)(5).
2. Las solicitudes de rehabilitación deben:
  - (a) haberse puesto en servicio el 31 de diciembre de 2003 o antes,
  - (b) requerir gastos de rehabilitación superiores a \$15,000 por unidad,
  - (c) no tener un costo de adquisición superior al setenta por ciento (70%) de los costos totales de reemplazo,
  - (d) no haber iniciado o completado una reestructuración completa de la deuda bajo el proceso de ajuste al mercado (o cualquier programa similar del HUD) en los últimos cinco años, y
  - (e) no estar deteriorados hasta el punto de requerir su demolición.
3. La resolución del incentivo debe presentarse con la solicitud completa.
4. Para poder ser elegible para una adjudicación del volumen de bonos exentos de impuestos, al menos uno de los mandantes debe haber desarrollado, operado y mantenido con éxito un proyecto de crédito fiscal del 9% en Carolina del Norte o un proyecto de bonos exentos de impuestos en cualquier estado. El proyecto debe haber sido puesto en servicio entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de enero de 2018. Dicho Mandante debe:

- estar identificado en la solicitud preliminar como el Solicitante según la Sección III(C)(6),
- convertirse en socio general o miembro directivo de la entidad propietaria, y
- seguir siendo responsable de la supervisión del proyecto y de su funcionamiento durante un periodo de dos (2) años tras su puesta en servicio.

La Agencia determinará qué es lo que se considera exitoso y quién puede considerarse que participa en un proyecto concreto.

## VI. REQUISITOS GENERALES

### A. REQUISITOS MÍNIMOS GENERALES PARA LAS PROPUESTAS DE PROYECTOS

#### 1. PROYECTOS CON CRÉDITOS FISCALES HISTÓRICOS

Los edificios deben figurar en el Registro Nacional de Lugares Históricos o estar aprobados para la lista de estudio de la Oficina de Preservación Histórica del Estado en el momento de la solicitud completa. Deberá acreditarse el cumplimiento de este requisito.

#### 2. RESERVA PARA ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Para que se considere una solicitud patrocinada por una entidad sin fines de lucro en virtud de la Sección II(D)(1)(a), al menos una entidad sin fines de lucro (o, en su caso, su corporación calificada) que participe en un proyecto debe:

- estar calificada en virtud de la Sección 501(c)(3) o (4) del Código,
- participar materialmente, tal y como se define en la ley federal, en la adquisición, desarrollo, propiedad y operación continua de la propiedad durante todo el periodo de cumplimiento, (c) tener como uno de sus propósitos exentos el fomento de la vivienda de bajos ingresos, (d) ser miembro directivo o socio general de la entidad propietaria.

La Agencia se reserva el derecho de determinar que el propietario de la organización sin fines de lucro no está afiliado o controlado por una entidad o entidades con fines de lucro que no sea una corporación calificada. No puede haber identidad de intereses entre ningún propietario de organizaciones sin fines de lucro y una entidad con fines de lucro, que no sea una corporación calificada.

#### 3. INFORMES REQUERIDOS

Todos los proyectos que impliquen el uso de estructuras existentes deben presentar lo siguiente:

- En el caso de los proyectos construidos antes de 1978, un informe sobre materiales peligrosos que proporcione los resultados de las pruebas para detectar materiales que contengan asbestos, pintura a base de plomo, bifenilos policlorados (PCB), tanques de almacenamiento subterráneo, tanques de almacenamiento de petróleo a granel, clorofluorocarbonos (CFC) y otros materiales peligrosos. Las pruebas deben ser realizadas por profesionales con licencia para realizar pruebas de materiales peligrosos. No basta con un informe redactado por un arquitecto, constructor o desarrollador. También debe incluirse un plan y los costos previstos para el retiro de materiales peligrosos.
- Un informe de un arquitecto o ingeniero que evalúe la integridad estructural del/de los edificio(s) que se va(n) a renovar. El informe debe estar fechado como máximo seis (6) meses después del plazo de presentación de la solicitud completa.
- Un informe actual de inspección de termitas. El informe debe estar fechado como máximo seis (6) meses después del plazo de presentación de la solicitud completa.

#### 4. TASACIONES

La Agencia no permitirá que el presupuesto del proyecto incluya más para los costos del terreno o del arrendamiento que el menor de los valores de mercado tasados o el precio de compra o de arrendamiento. Los solicitantes deben presentar, junto con la solicitud completa, una tasación de bienes inmuebles en el estado en que se encuentra que a) esté fechada como máximo seis (6) meses después de la fecha límite de

la solicitud completa, b) haya sido preparada por un tasador independiente y certificado por el estado y c) cumpla con las Normas Uniformes de Práctica Profesional de Tasación. La tasación debe abarcar todas las parcelas que componen el proyecto. La Agencia podrá ordenar una tasación adicional cuyos costos correrán a cargo del solicitante. Las tasaciones de los proyectos de rehabilitación y reutilización adaptativa deben desglosar el valor del suelo y del edificio del valor total.

## 5. CONCENTRACIÓN

Los proyectos no pueden estar en zonas de concentración de minorías y de bajos ingresos (medido por la comparación del porcentaje de hogares de minorías y de bajos ingresos en la región censal del sitio con la comunidad en general). La Agencia podrá hacer una excepción en el caso de proyectos en áreas económicamente desfavorecidas que cuenten con planes de revitalización de la comunidad con fondos públicos comprometidos para apoyar el esfuerzo.

## 6. DESPLAZAMIENTO

En el caso de los proyectos de rehabilitación y en cualquier otro caso de desplazamiento de inquilinos, incluido el desplazamiento temporal, el solicitante deberá suministrar, junto con la solicitud completa, un plan que describa cómo se reubicará a las personas desplazadas, incluyendo una descripción de los costos de reubicación. El propietario es responsable de todos los gastos de reubicación, que deben incluirse en el presupuesto de desarrollo del proyecto. Los propietarios también deben cumplir la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, revisada en 49 C.F.R. Parte 24.

## 7. VIABILIDAD

La Agencia no asignará créditos fiscales ni financiación del RPP a las solicitudes que puedan tener dificultades para ser completadas u operadas durante el periodo de cumplimiento. Algunos ejemplos son los proyectos que no consiguen una inversión de capital o un mandante que no tiene la capacidad suficiente para llevar a cabo con éxito el proceso de desarrollo.

## 8. VIVIENDAS LIBRES DE HUMO

Los propietarios deben prohibir que se fume en todas las áreas comunes interiores, en las áreas de estar individuales (incluidos los patios y balcones) y a menos de 25 pies de las entradas del edificio o de las tomas de ventilación. En el contrato de alquiler debe incluirse una cláusula que prohíba fumar para cada hogar.

## B. REQUISITOS MÍNIMOS DE SUSCRIPCIÓN

Los siguientes requisitos financieros mínimos se aplican a todos los proyectos. Los proyectos que no puedan cumplir estos requisitos mínimos, según determine la Agencia, no recibirán créditos fiscales ni financiación del RPP. Toda la documentación requerida como parte de la solicitud debe estar fechada y estar dentro de los 6 meses del plazo de solicitud, a menos que se indique lo contrario.

### 1. NORMAS DE SUSCRIPCIÓN DE PRÉSTAMOS

- (a) Los proyectos que soliciten únicamente créditos fiscales se suscribirán con alquileres que aumenten en un dos por ciento (2%) y gastos de operación que aumenten en un tres por ciento (3%).
- (b) Todos los proyectos se suscribirán asumiendo una desocupación constante del siete por ciento (7%) y deberán reflejar un coeficiente de cobertura de la deuda (DCR) de 1.15 durante veinte (20) años.
- (c) Las solicitudes que soliciten fondos del RPP deben utilizar los alquileres bajos actuales de HOME para el quince por ciento (15%) del total de las unidades (repartidos proporcionalmente entre todos los tipos de dormitorios) y se les puede exigir que cumplan los requisitos del programa HOME, incluidos el 42 U.S.C. 12701 y siguientes, el 24 C.F.R. Parte 92 y todas las directrices administrativas pertinentes. Los proyectos a los que se concedan fondos del RPP también deberán cumplir las Directrices del RPP que figuran en el **Apéndice G** (incorporadas al presente documento para su referencia).



(d) La Agencia puede determinar que el tipo de interés de un préstamo debe reducirse cuando una solicitud muestre una cantidad excesiva acumulada para un pago global.

## 2. GASTOS DE OPERACIÓN

(a) Construcción nueva (excluida la reutilización adaptativa): un mínimo de \$3,600 por unidad y año, sin incluir impuestos, reservas y servicios de apoyo a los residentes.

(b) Renovación (incluye la rehabilitación y la reutilización adaptativa): un mínimo de \$3,800 por unidad y año, sin incluir impuestos, reservas y servicios de apoyo a los residentes. En el caso de los proyectos con préstamos del RD, los gastos de operación se basarán en el presupuesto de operación vigente aprobado por el RD.

(c) El agente de gestión propuesto (o el personal de gestión si hay identidad de intereses) debe firmar una declaración (que se presentará junto con la solicitud completa) en la que acepte que las previsiones de gastos de operación son razonables.

## 3. PRECIO DEL CAPITAL

(a) Los proyectos se suscribirán utilizando el precio del capital propuesto por los solicitantes. Los precios superiores a \$0.94 requerirán una carta de compromiso de un sindicador o inversor con todos los detalles posibles. Como mínimo, la carta debe incluir el precio de los fondos propios, el importe total de la aportación de capital, el calendario estimado de pagos y cualquier requisito de reserva. En caso de que un solicitante reciba una asignación de créditos fiscales y no reciba un precio del capital al menos igual al precio utilizado en la solicitud adjudicada, cualquier déficit de capital será responsabilidad del solicitante. La Agencia no aprobará un aumento de los alquileres indicados en la solicitud adjudicada para respaldar una deuda adicional que cubra el déficit de fondos propios.

(b) Los fondos propios deben calcularse netos de cualquier comisión de sindicación. Los intereses de los préstamos puente en los que suele incurrir el sindicador para permitir un adelanto de capital no deben cargarse directamente al proyecto, sino que deben reflejarse en el pago neto del capital. El capital debe basarse en los créditos fiscales que utilizarán los inversores, excluyendo los asignados a los mandantes, a menos que estas entidades realicen una aportación de capital a cambio de los créditos fiscales.

## 4. RESERVAS

(a) Reserva de alquiler: Se requiere para todos los proyectos, excepto los de bonos exentos de impuestos. Debe establecerse un monto razonable basado en el tiempo previsto de alquiler teniendo en cuenta el mercado y la población objetivo, pero en ningún caso será inferior a \$300 por unidad. Estos fondos deben estar a disposición del agente de gestión para pagar los gastos de alquiler incurridos en exceso de los gastos de alquiler presupuestados en la descripción del PDC. Los fondos se depositarán en una cuenta bancaria separada y se proporcionarán pruebas de dicha transacción a la Agencia noventa (90) días antes de la fecha prevista de puesta en servicio. Todos los fondos que queden en la reserva de alquileres en el momento en que el proyecto alcance el noventa y tres (93%) de ocupación deben transferirse a la cuenta de reserva de reemplazo del proyecto.

Para aquellos proyectos que reciban fondos de préstamo de RD, el 2% de capital inicial de operación y mantenimiento establecido por RD se considerará el depósito de reserva de alquiler requerido.

(b) Reserva de operación: Se requiere para todos los proyectos, excepto los que reciben fondos de préstamo de RD. La reserva de operación será la mayor de las siguientes: a) \$1,500 por unidad o b) seis meses de servicio de la deuda y gastos de operación (cuatro meses para los proyectos de bonos exentos de impuestos), y deberá mantenerse durante el periodo de uso ampliado.

La reserva de operación puede financiarse mediante el aplazamiento de las tasas de urbanización del proyecto. Si se utiliza este método, los montos aplazados que se deben al desarrollador solo pueden reembolsarse con el flujo de caja si se han realizado todos los depósitos de reserva de reposición requeridos. En el caso de los proyectos de crédito fiscal en los que no se aplique un préstamo RPP, la reserva de operación puede capitalizarse mediante un pago de capital hasta un año después de recibir

el certificado de ocupación. La Agencia se encargará de su seguimiento. Esta reserva debe permanecer en el proyecto en el momento de la salida del inversor.

(c) Reserva de reposición: Todos los proyectos de construcciones nuevas deben presupuestar reservas de reposición de \$250 por unidad y año. Los proyectos de rehabilitación y reutilización adaptativa deben presupuestar reservas de reposición de \$350 por unidad y año. La reserva de reposición debe ser capitalizada a partir de las operaciones del proyecto, incrementándose en un cuatro por ciento (4%) anual. Esta reserva debe permanecer en el proyecto en el momento de la salida del inversor.

En los dos tipos de proyectos de renovación mencionados anteriormente, la Agencia se reserva el derecho de aumentar la cantidad requerida de reservas de reposición anuales si la Agencia determina que dicho aumento está justificado tras una revisión detallada de la evaluación de las necesidades físicas del proyecto.

Para aquellos proyectos que reciban fondos de préstamo de RD, la financiación requerida de la reserva de reposición será establecida, administrada y aprobada por RD.

## 5. TASAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDAS (2 PUNTOS NEGATIVOS)

Las tasas de los desarrolladores pueden aplazarse para cubrir un vacío en las fuentes de financiación siempre que:

- (a) la totalidad del importe se pague en un plazo de quince años y cumple los requisitos exigidos por el IRS para mantenerse en la base,
- (b) la parte aplazada no supera el cincuenta por ciento (50%) del monto total a partir de la solicitud completa, y
- (c) las provisiones de pago no afectan negativamente la operación del proyecto.

Cada una de ellas será determinada por la Agencia. Las organizaciones sin fines de lucro deben incluir una resolución del Consejo de Administración que permita dicha obligación de pago diferido al proyecto. El desarrollador no podrá cobrar intereses sobre el monto diferido que superen la tarifa federal aplicable (AFR) a largo plazo.

El aplazamiento de más del veinticinco (25%) de la cuota total del desarrollador supondrá una deducción de 2 puntos.

## 6. COMPROMISO DE FINANCIACIÓN

(a) Para todos los proyectos que propongan una financiación privada permanente, se requiere una carta de intención (véase el **Apéndice E**). Esta carta debe llevar el membrete del prestamista, debe indicar claramente que el plazo del préstamo permanente es de al menos quince (15) años, cómo se indexará el tipo de interés y el tipo actual en el momento de la carta, el periodo de amortización, las posibles penalizaciones por pago anticipado, la garantía real prevista sobre la propiedad y la posición del derecho de retención. El tipo de interés debe ser fijo y no puede haber pagos globales durante quince años.

(b) Para todos los proyectos que propongan una financiación pública permanente, es necesario presentar compromisos vinculantes en papel con membrete del prestamista antes de que finalice el plazo de presentación de solicitudes (véase el **Apéndice E**). Los gobiernos locales también deben identificar la fuente de financiación (por ejemplo, HOME, fondo fiduciario). Todos los préstamos deben tener un tipo de interés fijo y sin pagos globales durante al menos quince (15) años tras la finalización del proyecto. Un compromiso vinculante se define como una carta, resolución o contrato vinculante de una unidad de gobierno. El compromiso debe incluir los mismos términos descritos para la carta de intención (utilizando el formato aprobado por la Agencia) de un prestamista privado.

(c) La Agencia puede solicitar una carta de un prestamista para la construcción en la que se documente el monto del préstamo, el tipo de interés y las comisiones de origen.

(d) Cualquier inversión del propietario que figure como fuente no puede superar los \$10,000.

(e) Las solicitudes solo pueden incluir un conjunto de fuentes de financiación propuestas; la Agencia no considerará múltiples escenarios financieros. Un proyecto no será elegible para la asignación si alguna de las fuentes de financiación enumeradas no estará disponible en un monto o en los términos descritos en la solicitud. La Agencia puede renunciar a esta limitación si el proyecto demuestra viabilidad financiera. El flujo de caja del proyecto no puede utilizarse como fuente de fondos.

## 7. HONORARIOS DEL DESARROLLADOR

- (a) Los honorarios del desarrollador serán de hasta \$13,000 por unidad para los proyectos de construcciones nuevas y del veintiocho coma cinco por ciento (28.5%) de la partida 4 del PDC para los proyectos de rehabilitación, fijándose ambos en la adjudicación.
- (b) Sin perjuicio del importe calculado en la subsección (7)(a), los honorarios del desarrollador para cualquier proyecto será de un máximo de \$1,300,000 (el máximo para proyectos con bonos exentos de impuestos es de \$2,600,000).
- (c) Los requisitos generales del contratista se limitarán al seis por ciento (6%) de los costos directos.
- (d) Los beneficios y gastos generales del contratista se limitarán al diez por ciento (10%) (8% de beneficios, 2% de gastos generales) del total de los costos directos, incluidos los requisitos generales.
- (e) Cuando exista identidad de intereses entre el propietario y el contratista, el beneficio y los gastos generales del contratista se limitarán al ocho por ciento (8%) (6% de beneficio, 2% de gastos generales).

## 8. HONORARIOS DE ASESORAMIENTO

El monto total de los honorarios de asesoramiento y de los honorarios del desarrollador no podrá ser superior a los honorarios máximos del desarrollador permitidos para ese proyecto.

## 9. HONORARIOS DE LOS ARQUITECTOS

Los honorarios de los arquitectos, incluidos los honorarios de diseño e inspección, se limitarán al tres por ciento (3%) del total de los costos directos más los requisitos generales, los gastos generales, los beneficios y la contingencia de construcción (total de las líneas 2 a 10 de la descripción del PDC). Este monto no incluye los costos de ingeniería.

## 10. HONORARIOS DE LOS SERVICIOS DE LOS INVERSORES

Los honorarios de los servicios a los inversores deben pagarse con el flujo de caja neto y no se calculan en el índice de cobertura de la deuda mínima.

## 11. FINANCIACIÓN DE CONTINGENCIAS DEL PROYECTO

Todos los proyectos construcciones nuevas tendrán una partida de contingencia de costos directos del cinco por ciento (5%) del total de los costos directos, incluidos los requisitos generales, los beneficios del contratista y los gastos generales. Los proyectos de rehabilitación y reutilización adaptativa incluirán una partida de contingencia de costos directos del diez por ciento (10%) de los costes directos totales.

## 12. PROPIEDAD DEL PROYECTO

Debe haber una propiedad común entre todas las unidades y edificios de un mismo proyecto durante el periodo de cumplimiento.

## 13. ASISTENCIA PARA EL ALQUILER BASADA EN PROYECTOS DE LA SECCIÓN 8

Para todos los proyectos de construcciones nuevas que se propongan utilizar la asistencia para el alquiler basada en el proyecto de la Sección 8, la Agencia suscribirá los alquileres de acuerdo con los límites del crédito fiscal y de HOME. Estos límites se basan en los datos publicados anualmente por el HUD. Si el administrador del contrato de la Sección 8 está dispuesto a permitir alquileres por encima de estos límites, el proyecto puede recibir los ingresos adicionales en la práctica, pero la suscripción de la Agencia utilizará las proyecciones de ingresos más bajas independientemente de la duración del contrato de la Sección 8.

Dada la incertidumbre del compromiso federal a largo plazo con la asistencia para el alquiler de la Sección 8, la Agencia considera que la suscripción a los niveles de ingresos más conservadores es la que mejor sirve para la viabilidad financiera del proyecto a largo plazo.

#### 14. TARIFAS DE AGUA, ALCANTARILLADO E INSTALACIÓN

Las tarifas de agua, alcantarillado e instalación que se apliquen al proyecto deben consignarse en una línea separada de la descripción del PDC. Las solicitudes deben presentar cartas del proveedor o proveedores locales que documenten los montos o si no se cobrarán tarifas.

### VII. PROCESOS Y REQUISITOS POSTERIORES A LA ADJUDICACIÓN

#### A. TÉRMINOS DE LA ASIGNACIÓN Y REVOCACIÓN

1. En cualquier momento entre la adjudicación y la emisión del formulario 8609 del IRS, los propietarios deben tener la aprobación de la Agencia antes de:
  - (a) modificar las fuentes previstas o finales (monto, plazos o proveedor), incluyendo el capital;
  - (b) aumentar los usos previstos o finales en más de un dos por ciento (2%);
  - (c) alterar los diseños aprobados por
    - la Agencia en la solicitud completa, o
    - la oficina local del código de edificación, incluidos las instalaciones, la distribución del sitio, los planos de planta y los alzados (diseño aprobado);
  - (d) inicio de la construcción, incluida la obra;
  - (e) aumentar los alquileres de las unidades de baja renta recién construidas;
  - (f) aumentar los alquileres de las unidades de rehabilitación de bajos ingresos por encima de los alquileres existentes en el momento de la adjudicación (los alquileres indicados en la solicitud aprobada pueden instituirse una vez finalizada la rehabilitación); (g) cualquier otro cambio en la solicitud adjudicada.

A su discreción, la Agencia puede solicitar cualquier documentación relacionada con los costos del proyecto. Si el aumento de los usos o la alteración del diseño se deben a una exigencia de la administración local, los propietarios no necesitan una aprobación previa, sino que deben notificarlo por escrito a la Agencia sin demora. El incumplimiento de un requisito de esta subsección puede dar lugar a una multa de hasta \$25,000, a la revocación de la reserva o asignación, a la futura descalificación en virtud de la Sección IV (D) (3) de cualquier mandante involucrado, o a otro recurso disponible para la Agencia.

2. Las entidades propietarias deben presentar un acuerdo de prórroga completado y gastar al menos el diez por ciento (10%) de la base razonablemente prevista del proyecto, ambos en las fechas que determine la Agencia.
3. El formulario 8609 del IRS no se emitirá hasta:
  - (a) la presentación de una Certificación final de costos por parte de un auditor independiente que cumpla con los requisitos de la Agencia;
  - (b) el propietario documenta la asistencia a un seminario de cumplimiento de créditos fiscales patrocinado o aprobado por la Agencia en los 12 meses anteriores (véase el **Apéndice C** para la lista de seminarios aprobados); el agente de gestión documenta la asistencia a un seminario de cumplimiento de créditos fiscales patrocinado por la Agencia en los 12 meses anteriores;
  - (c) se han pagado las tasas de seguimiento;
  - (d) el proyecto se ha construido de acuerdo con el diseño aprobado;

- (e) la Agencia determina que el proyecto se ha ajustado a todas las declaraciones realizadas en la solicitud aprobada y que cumplirá todos los requisitos pertinentes del Plan;
  - (f) documentación de que la entidad propietaria ha pagado todos los impuestos estatales y locales aplicables correspondientes al último año vencido; y
  - (g) presentación de un listado con el nombre y la dirección de todos los contratistas y subcontratistas, indicando si existe una identidad de intereses con el Propietario y una declaración de cada uno de ellos en la que se indique que la entidad cumplirá con todas las normas y reglamentos laborales aplicables.
4. Los créditos fiscales reales asignados serán el menor de los créditos fiscales reservados, el tipo aplicable multiplicado por la base calificada (aprobada por la Agencia), o el monto determinado por la Agencia en virtud de su evaluación, tal como se exige en el artículo 42(m)(2) del Código. Los proyectos deberán elegir una asignación basada en el proyecto. Una asignación no constituye una representación o garantía por parte de la

Agencia o Comité de que la entidad propietaria o sus propietarios calificarán para los créditos fiscales. La interpretación de la Agencia del Código, los reglamentos, los avisos u otras orientaciones no son vinculantes para el gobierno federal.

5. Los propietarios deben registrar, antes de cualquier otro derecho de retención contra la propiedad en el registro de escrituras del condado en el que esté ubicado el proyecto, una Declaración de Convenios Restrictivos de Uso del Suelo para Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (Acuerdo de uso extendido) en la que se declare que el propietario no solicitará una exención en virtud de la Sección 42(h)(6)(E)(i)(II) del Código y que cumplirá con otros requisitos en virtud del Código, el Plan, otros estatutos y reglamentos pertinentes, y todas las declaraciones realizadas en la solicitud aprobada. El Acuerdo de uso extendido también puede contener otras disposiciones según lo determine la Agencia. El propietario debe tener un título de propiedad bueno y negociable y obtener el consentimiento de cualquier titular del derecho de retención registrado con anterioridad (que no sea para la financiación de la construcción) para quedar obligado por los términos del Acuerdo de uso extendido. Los propietarios no pueden reclamar créditos fiscales en ningún año fiscal a menos que el Acuerdo de uso extendido esté en vigor y se registre adecuadamente.

6. La Agencia puede revocar una asignación si el propietario no pone en práctica todas las declaraciones de la solicitud aprobada. Además de los términos de la sección VII(A)(1), los propietarios reconocerán que lo siguiente constituye una condición para su asignación:

- (a) la exactitud de todas las declaraciones realizadas a la Agencia, incluidas las cargas de solicitudes,
- (b) la adhesión al Plan y a todas las leyes y ordenanzas federales, estatales y locales aplicables, incluyendo el Código y la Ley de Vivienda Justa,
- (c) la provisión y el mantenimiento de los servicios en beneficio de los inquilinos, y
- (d) no incurrir en una sanción según N.C.G.S. § 105-236 por no presentar una declaración, por no pagar impuestos o por tener una gran deficiencia fiscal (como se define en N.C.G.S. § 105-236. La Agencia puede solicitar documentación que demuestre que se han pagado todos los impuestos relacionados con el proyecto.

El incumplimiento por parte del propietario o del proyecto de todas estas condiciones sin la autorización escrita de la Agencia dará derecho a la Agencia, a su discreción, a considerar que la asignación se cancela de mutuo acuerdo. Tras dicha cancelación, el propietario reconocerá que ni él ni el proyecto tendrán derecho a solicitar créditos fiscales en virtud de la asignación. La Agencia se reserva el derecho, a su discreción, de modificar o eximir cualquier condición fallida.

## B. CONTROL DEL CUMPLIMIENTO

1. Los propietarios deben cumplir con la Sección 42 del Código, los reglamentos, resoluciones, procedimientos, decisiones y avisos del IRS, los estatutos estatales, la Ley de Vivienda Justa, las leyes

estatales, los códigos locales, los documentos de préstamo de la Agencia, el **Apéndice F** (incorporado aquí para su referencia) y cualquier otro requisito legal. La Agencia podrá considerar cualquier incumplimiento como una violación del Plan.

2. La Agencia adoptará y revisará normas, políticas, procedimientos y otros requisitos en la administración del programa de créditos fiscales. Por ejemplo, la capacitación y los informes en línea. Los propietarios deben cumplir todos estos requisitos, independientemente de que aparezcan o no expresamente en el Plan o en el **Apéndice F**. La Agencia tendrá acceso a cualquier información del proyecto, incluido el acceso físico a la propiedad, a todos los registros financieros y a la información de los inquilinos.

## VIII. DEFINICIONES

Los términos que se enumeran a continuación se definirán en el Plan como se indica a continuación, independientemente de las mayúsculas, a menos que el contexto indique claramente lo contrario. Los términos utilizados en el Plan que no se definen a continuación tendrán el mismo significado que en el Código y la normativa del IRS.

Actividad que limita la elección: Incluye el arrendamiento o la enajenación de bienes inmuebles y cualquier actividad que suponga un cambio físico en la propiedad, incluida la adquisición, la demolición, el traslado, la rehabilitación, la conversión, la reparación o la construcción.

Afiliado: En cuanto a cualquier persona o entidad (i) cualquier entidad de la que la mayoría de las participaciones con derecho a voto sean propiedad de dicha persona o entidad, (ii) cualquier persona o entidad que controle directa o indirectamente (10% o más) a dicha persona o entidad, (iii) cualquier persona o entidad bajo control común directo o indirecto con cualquiera de dichas personas o entidades, o (iv) cualquier funcionario, director, empleado, gerente, accionista (10% o más), socio o miembro de cualquiera de dichas personas o entidades o de cualquier persona o entidad mencionada en las cláusulas anteriores (i), (ii) o (iii).

Agente de gestión: Persona o entidad responsable de las operaciones cotidianas del proyecto, que puede o no estar relacionada con el propietario o la entidad propietaria.

Corporación calificada: Cualquier corporación si, en todo momento en que dicha corporación exista, el 100% de las acciones de dicha corporación está en manos de una organización sin fines de lucro que cumpla los requisitos de la Sección 42(h)(5) del Código.

Crédito fiscal del 4%: Créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos disponibles en virtud del artículo 42(h)(4) del Código.

Crédito fiscal del 9%: Créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos disponibles para su asignación en virtud del límite de volumen del estado de conformidad con la Sección 42(h)(3) del Código.

Desarrollador: Cualquier persona o entidad responsable de iniciar y controlar el proceso de desarrollo y de garantizar que se cumplan todas las fases del proceso de desarrollo, o una parte importante de ellas. Además, el desarrollador es la persona o entidad identificada como tal en el Acuerdo de la Entidad Propietaria y en todos y cada uno de los Acuerdos de la tarifa de urbanización.

Entidad propietaria: La entidad propietaria a la que se concederán los créditos fiscales y/o cualquier fondo de préstamo de RPP.

Entidad: Sin limitación, cualquier sociedad general, sociedad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad anónima, empresa conjunta, fideicomiso, fideicomiso comercial, cooperativa, asociación, organismo público u otra entidad, que no sea un ser humano.

Mandante: El mandante incluye (1) todas las personas o entidades que son o se convertirán en socios o miembros de la entidad propietaria, (2) todas las personas o entidades cuyas filiales son o se convertirán en socios o miembros de la entidad propietaria, (3) todas las personas o entidades que directa o indirectamente ganan una parte

de la comisión de desarrollo por los servicios de desarrollo con respecto a un proyecto y/o ganan cualquier compensación por los servicios de desarrollo prestados a dicho proyecto, cuya compensación se financia directa o indirectamente con la tarifa de desarrollo de dicho proyecto, y dicha cantidad obtenida supere el menor de los siguientes porcentajes: veinticinco por ciento (25%) de la tarifa de desarrollo de dicho proyecto o \$100,000, y (4) todas las filiales de las personas o entidades mencionadas en la sección (3) que directa o indirectamente obtengan una parte de la tarifa de desarrollo por servicios de desarrollo con respecto a cualquier proyecto en el año en curso y/u obtengan cualquier compensación por servicios de desarrollo prestados a cualquier proyecto en el año en curso, cuya compensación se financie directa o indirectamente con la tarifa de desarrollo de dicho proyecto, y dicha cantidad obtenida supere el menor de los siguientes porcentajes: veinticinco por ciento (25%) de la tarifa de desarrollo de dicho proyecto o \$100,000. A efectos de determinar la condición de mandante, la Agencia puede no tener en cuenta los múltiples niveles de entidades de paso o corporativas. Un socio o miembro no será un mandante cuando su única participación sea la del inversor de capital de crédito fiscal.

Participación material: Participación en el desarrollo y la explotación del proyecto de forma regular, continua y sustancial durante todo el periodo de cumplimiento, tal como se define en los artículos 42 y 469(h) del Código y en la normativa promulgada en virtud de los mismos.

Persona con discapacidad: Un adulto que tiene un impedimento físico o mental permanente que limita sustancialmente una o más actividades vitales importantes, tal y como se define en la Ley de Protección de las Personas con Discapacidades de Carolina del Norte (N.C.G.S. § 168A-3 (7a)).

Persona sin hogar: Un adulto que vive en lugares no destinados a ser habitados (como calles, coches, parques), en un refugio de emergencia o en una vivienda de transición o temporal, pero que originalmente procedía de un lugar no destinado a ser habitado o de un refugio de emergencia.

Persona: Cualquier persona o entidad, así como los herederos, albaceas, administradores, representantes legales, sucesores y cesionarios de dicha persona cuando el contexto así lo requiera.

Programa de Producción de Alquileres (RPP): Programa de préstamos de la agencia para viviendas multifamiliares de alquiler asequible.

Propietario(s): Persona(s) o entidad(es) que posee(n) una participación en el capital de la Entidad propietaria.

Solicitante: La entidad considerada en la sección III(C)(6).

Unidades a precio de mercado: Unidades que no están sujetas a restricciones de crédito fiscal; no incluye las unidades de gestión.