

PROGRAMA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR RESILIENTE

DIRECTRICES DE POLÍTICA

Versión 1.0

ESTADO DE NUEVA JERSEY

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS

DIVISIÓN DE RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES



CONTENIDO

1.	HISTORIAL DE VERSIONES DE POLÍTICA	4
2.	RESUMEN DEL PROGRAMA Y REQUISITOS	5
2.1.	INTRODUCCIÓN Y PROPÓSITO	5
2.2.	DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	5
2.3.	OBJETIVOS DEL PROGRAMA	6
2.4.	FUENTES FINANCIERAS	6
2.5.	MÉTODO DE ADJUDICACIÓN	6
2.6.	PRESUPUESTO DEL PROGRAMA Y MONTO MÁXIMO DE ADJUDICACIÓN POR PROYECTO	7
2.7.	PERIODICIDAD DEL GASTO Y FINALIZACIÓN DEL PROYECTO	7
2.8.	ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA	7
2.9.	FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA NJHMFA	8
2.10.	REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN ECOLÓGICA	9
2.11.	REQUISITO DE INFRAESTRUCTURA DE BANDA ANCHA	10
2.12.	PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD DEL PROGRAMA, ALQUILERES Y CONVENIOS RESTRICTIVOS	11
3.	ELEGIBILIDAD	12
3.1.	ZONAS AFECTADAS Y CRÍTICAS	12
3.2.	SOLICITANTES ELEGIBLES	12
3.3.	PROGRAMA DE EFECTOS VINCULADOS A DESASTRES Y NECESIDADES NO SATISFECHAS	12
3.4.	RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE MITIGACIÓN DE DESASTRES	13
3.5.	ACTIVIDADES ELEGIBLES Y NO ELEGIBLES	13
3.6.	OBJETIVO NACIONAL	14
4.	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	15
4.1.	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	15
4.2.	REQUISITO DE AUDIENCIA PÚBLICA	15
5.	ADMINISTRACIÓN DE SUBVENCIONES	16
5.1.	ACUERDO CON EL RECEPTOR INDIRECTO	16
5.2.	PLAZO DE EJECUCIÓN	17
5.3.	PRESUPUESTO DEL PROGRAMA	17



5.4. COSTES SUBVENCIONABLES Y NO SUBVENCIONABLES	17
5.5. DUPLICACIÓN DE SUBSIDIOS (DOB)	18
5.6. MÉTODO DE DESEMBOLSO	18
5.7. MODIFICACIONES Y PRÓRROGAS EN EL ACUERDO DEL RECEPTOR INDIRECTO	19
5.8. GESTIÓN FINANCIERA	19
5.9. INGRESOS DEL PROGRAMA	20
5.10. SUBROGACIÓN	20
5.11. RECAPTURA DE FONDOS	20
5.12. REQUISITOS PARA PRESENTACIÓN DE INFORMES	21
5.13. MÉTRICAS DE RENDIMIENTO DE RESILIENCIA	21
5.14. RETENCIÓN DE FONDOS	22
6. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	22
6.1. ADQUISICIONES	22
6.2. CONTRATISTAS	22
6.2.1. ÓRDENES DE CAMBIO	23
6.3. ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL	23
6.4. EVALUACIÓN DE RAZONABILIDAD DE COSTOS	25
6.5. NORMAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS	25
6.5.1. MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN VIVIENDAS RESIDENCIALES	25
6.5.2. NORMAS PARA LLANURAS ALUVIALES	26
6.6. SEGUROS EN LLANURAS ALUVIALES	26
6.7. OBLIGATORIEDAD DE INFORMAR A LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES	26
6.8. LEY DE POLÍTICA UNIFORME DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN Y ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES	27
6.9. ARTÍCULO 3	27
6.10. LEY DAVIS-BACON	28
7. OTROS REQUISITOS INTERSECTORIALES	28
7.1. PREVENCIÓN DEL FRAUDE, DESPERDICIO Y ABUSO	28
7.2. IGUALDAD DE OPORTUNIDADES	29
7.3. CONFLICTO DE INTERESES	29
7.4. AUDITORÍA	30
8. MONITOREO Y CUMPLIMIENTO	30

8.1. DESARROLLO DE CONTROLES INTERNOS Y PREPARACIÓN DE INFORMES	30
8.2. TIPOS DE MONITOREO Y METODOLOGÍA	30
8.3. ARCHIVOS, REGISTROS Y REQUISITOS DE PREPARACIÓN DE INFORMES	31
8.3.1. GESTIÓN DE ARCHIVOS	31
8.3.2. MANTENIMIENTO DE REGISTROS	31
8.3.3. DESTRUCCIÓN DE REGISTROS	32
9.0 CIERRE DE SUBVENCIÓN	32
9.1 DOCUMENTOS DE CIERRE	33
9.1.1 SEGURO CONTRA INUNDACIONES AL CIERRE DE SUBVENCIÓN	34
9.1.2 DUPLICACIÓN DE SUBSIDIOS EN EL CIERRE DE SUBVENCIÓN	34

1. Historial de versiones de política

En el siguiente cuadro se indica el historial de versiones del manual de política con notas y fechas de publicación de cada cambio.

El Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA, por sus siglas en inglés) publicará una nueva versión del manual después de que se hagan cambios sustanciales de política para reflejar esas modificaciones. Al manual de políticas actualizado se le asignará un nuevo número de versión principal, tal como 2.0, 3.0 y así sucesivamente.

Cuando los cambios no sean sustanciales, como ajustes menores en la redacción y edición o aclaración de la política existente —que no afecten la interpretación o aplicabilidad de la política—, el Estado publicará una versión del documento con un número secuencial que se agregará al de la versión principal, tal como 2.1, 2.2 y así sucesivamente.

Las nuevas enmiendas a la política pueden entrar en vigor en la fecha de revisión o de manera retroactiva. La aplicación proactiva o retroactiva de una política se detallará en el historial de versiones a continuación y/o en las secciones pertinentes del Programa.

N.º de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
1	10/24	Documento de política original

2. Resumen del Programa y requisitos

2.1. Introducción y propósito

De acuerdo con el enfoque integral de recuperación resiliente que fue establecido por el Estado de Nueva Jersey ante los daños causados por la tormenta tropical Ida, el DCA ha asignado fondos para apoyar la rehabilitación resiliente de las propiedades de alquiler a cargo de la Agencia de Financiamiento de Viviendas e Hipotecas de Nueva Jersey (NJHMFA, por sus siglas en inglés) y cuyo fin es mitigar los daños frente a futuros eventos climáticos severos y daños por inundación. Los fondos del Programa de Vivienda Multifamiliar Resiliente (RMHP, por sus siglas en inglés) provienen del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Asistencia para Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés), asignados por el Congreso de los Estados Unidos para acciones de recuperación de los daños causados por la tormenta tropical Ida. La gestión de las subvenciones del CDBG-DR está a cargo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), las que se han asignado a los estados y a otras jurisdicciones para abordar «necesidades no satisfechas» de recuperación, no cubiertas por otros recursos federales, estatales y locales.

En este manual de directrices de política se explican los objetivos generales y requisitos normativos de esta actividad que será administrada directamente por la NJHMFA. Asimismo, en este manual se describe el proceso por el cual el DCA otorgará fondos del CDBG-DR a la NJHMFA. Los fondos se utilizarán para actividades de recuperación resiliente que abarcan la rehabilitación de viviendas de alquiler bajo la supervisión de la NJHMFA, con el fin de proporcionar viviendas de alquiler asequibles a los residentes del estado. El DCA se encargará de la supervisión de la NJHMFA para verificar el cumplimiento de las reglas y los requisitos correspondientes a este financiamiento. En este manual se resumen muchas de las políticas y los requisitos pertinentes a esta asignación de fondos. El DCA y la NJHMFA trabajarán en forma conjunta para determinar los procedimientos apropiados para que se cumplan estos requisitos. Por lo tanto, también se implementarán procedimientos detallados que describan cómo la NJHMFA garantizará la gestión adecuada y justa de los fondos del CDBG-DR.

2.2. Descripción del Programa

El DCA asigna directamente fondos del CDBG-DR a la NJHMFA, y esta los gestionará como receptor indirecto del Estado. El Programa de Vivienda Multifamiliar Resiliente proporcionará préstamos de flujo de efectivo no amortizables a promotores de vivienda multifamiliar bajo la supervisión de la NJHMFA, como es el caso, pero no exclusivamente, de aquellos que aprovechan los créditos impositivos del 9% y 4% para viviendas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés), los que les permiten compensar los costos asociados con la rehabilitación resiliente que cumplen o exceden los estándares de la lista de control sobre adaptación de edificios ecológicos de la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitarios (CPD, por sus siglas en inglés) del HUD.

Entre otros, los gastos elegibles incluyen obras de elevación y/o acondicionamiento contra inundaciones de estructuras, traslado de equipos vulnerables, instalación de generadores de emergencia y/o energética renovable en el sitio, fortalecimiento de sitios contra daños y deterioro,



incorporación de infraestructura de mitigación de aguas pluviales (como bermas, vegetación, sistemas de biofiltración, techos ecológicos, techos azules de retención y descarga de precipitaciones y jardines lluviosos), creación de refugios seguros, y/u obras exteriores necesarias e identificadas por los solicitantes en sus evaluaciones del sitio y de riesgos. No serán elegibles los proyectos de construcción de nuevas viviendas multifamiliares de alquiler.

2.3. Objetivos del Programa

La finalidad de los fondos del Programa es ayudar a las comunidades a recuperarse de los efectos de la tormenta tropical Ida y mitigar las inundaciones para proteger la vida y la propiedad. Sus actividades se centrarán en lograr los siguientes objetivos:

1. Reducir o eliminar el riesgo a largo plazo de pérdidas de vidas y bienes, lesiones y daños, así como de sufrimiento y penurias mediante la disminución del impacto de futuros desastres.
2. Recuperación frente a los efectos del desastre de la tormenta tropical Ida.
3. Protección de las inversiones de fondos públicos para la recuperación de las comunidades afectadas.

2.4. Fuentes financieras

En enero de 2023, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) anunció que el Estado de Nueva Jersey recibiría \$149,229,000 en fondos adicionales del CDBG-DR, mediante su publicación en el Registro Federal, vol. 88, N.º 11, 18 de enero de 2023 (88 FR 3198), para apoyar las acciones de recuperación y mitigación a largo plazo tras la tormenta tropical Ida (DR-4614). Se puso a disposición esta asignación de fondos mediante la Ley de Asignaciones Continuas de 2023 (Ley Pública 117-180) que fue aprobada el 30 de septiembre de 2022 (Ley de Asignaciones de 2023).

Esta asignación adicional complementará la asignación inicial de fondos de \$228,346,000 del DBG-DR que fue anunciada por el HUD en mayo de 2022 mediante su publicación en el Registro Federal, vol. 87, No. 100, 24 de mayo de 2022 (87 FR 6326). Esa asignación se puso a disposición a través de la Ley de Asignaciones Suplementarias de Asistencia por Desastre de 2022 (Ley Pública 117-43) que fue aprobada el 30 de septiembre de 2021 (Ley de Asignaciones).

El financiamiento para el RMHP proviene del Programa del CDBG-DR del HUD, que fue asignado por el Congreso, como se mencionó antes.

2.5. Método de adjudicación

El DCA asignará directamente todos los fondos a la NJHMFA con base en un acuerdo formal con el receptor indirecto. La NJHMFA y el DCA administrarán el proyecto de manera conjunta. El DCA trabajará directamente con los funcionarios y el personal de la NJHMFA de manera colaborativa y coordinada. La NJHMFA promoverá mediante un proceso de presentación de solicitudes el interés de los propietarios en los inmuebles que están bajo su supervisión y que se ubican en condados elegibles. Todas las solicitudes que se presenten a la NJHMFA serán revisadas y aprobadas por el DCA antes de someterlas a la Junta de la NJHMFA para su aprobación; y el personal de la NJHMFA debe lograr el consenso en las recomendaciones para que puedan ser aceptadas por el DCA.

Si, después de la primera partida, existiesen fondos adicionales previstos y disponibles, se puede introducir una partida adicional. El personal técnico de la NJHMFA se responsabilizará de evaluar los requisitos de rehabilitación necesarios para lograr la resiliencia y eficiencia energética. El DCA debe efectuar la supervisión de los fondos asignados para el proyecto y se asegurará de que se administren conforme a las leyes y regulaciones federales y estatales correspondientes, mientras que la NJHMFA implementará la ejecución de actividades programáticas.

2.6. Presupuesto del Programa y monto máximo de adjudicación por proyecto

En la Enmienda Substantial núm. 4 al Plan de Acción Público, se asignaron fondos al Programa de Vivienda Multifamiliar Resiliente. Por favor, consulte en el Plan de Acción Pública del CDBG-DR las asignaciones o reasignaciones adicionales a la política multifamiliar resiliente. La asignación máxima por proyecto es de \$3,500,000.

2.7. Periodicidad del gasto y finalización del proyecto

- Período de financiación

El HUD impuso un período de ejecución de seis años para los fondos del CDBG-DR y requiere que el DCA desembolse todos los fondos hasta el 20 de diciembre de 2029.

Todos los fondos otorgados a receptores indirectos como la NJHMFA deben ajustarse a estos plazos. El período de ejecución para los gastos previstos por proyecto es de tres años, según lo fijado por el DCA, para garantizar su capacidad de gestión y cumplir con las directrices legales del gasto. El DCA incluirá hitos de referencia de ejecución, marcadores de evaluación y calendarios de monitoreo en el acuerdo estándar de los receptores indirectos con la NJHMFA para garantizar el cumplimiento legal del plazo.

- Prórroga de la financiación

El HUD puede prorrogar el período ejecución de seis años de manera administrativa. Sin embargo, no es automática para los receptores indirectos y/o subadjudicatarios del DCA. Las prórrogas del DCA para los receptores indirectos, incluso para la NJHMFA, se determinarán por varios factores: ejecución del proyecto, desempeño del receptor indirecto, plazos, ejecución general del Programa, criterios objetivos nacionales, porcentaje de compleción, inversión y gastos totales al presentar la solicitud de extensión, entre otros. Cuando termine el período inicial y/o la prórroga de ejecución, el DCA liquidará la subvención. Se recobrarán los fondos restantes que no hayan sido gastados por los receptores indirectos y/o subadjudicatarios.

2.8. Administración del Programa

Como cesionario del HUD, el DCA es responsable de la supervisión de los fondos asignados al Programa. El DCA mantendrá el papel de entidad responsable y, por lo tanto, asegurará que todas las actividades y los gastos de la NJHMFA y los contratistas cumplan con los requisitos legales y reglamentarios del

Programa: objetivos nacionales, vivienda justa, equidad social y no discriminación, adquisiciones y estándares laborales, regulaciones ambientales, cumplimiento, normas de construcción y elegibilidad. Todos los requisitos para la preparación de informes relacionados con los requisitos legales y reglamentarios del Programa se colocarán en el sistema de registro compartido del DCA: SIROMS *Module for Resilient MFH*. La NJHMFA implementará los proyectos financiados con recursos del Programa y supervisará el alcance del trabajo de construcción realizado por contratistas y subcontratistas.

2.9. Funciones y responsabilidades de la NJHMFA

Como entidad receptora indirecta del Estado, las funciones clave de la NJHMFA incluyen, entre otras, las siguientes:

- Desarrollar y proporcionar al DCA procedimientos específicos que guíen la administración de los fondos para asegurar el cumplimiento de todas las reglas y regulaciones federales y estatales aplicables, en particular:
 - Relación con un desastre.
 - Respuesta a las necesidades de mitigación con fines de recuperación ante desastres.
 - Plan de participación ciudadana.
 - Duplicación de subsidios.
 - Gestión financiera.
 - Liquidación de subvención.
 - Adquisiciones.
 - Análisis medioambiental.
 - Sección 3.
 - Ley Davis-Bacon.
 - Prevención del fraude, desperdicio y abuso.
 - Desarrollo de controles internos y preparación de informes.
 - Monitoreo de resultados y mantenimiento de registros.

La NJHMFA debe desarrollar nuevos procedimientos o adoptar los existentes en los que se demuestre cómo se adherirá a los requisitos de esta subvención. Los procedimientos, formularios, plantillas y/o flujos de trabajo o referencia a los mismos deben cumplirse con los siguientes fines:

- Realizar la administración de la subvención adjudicada.
- Cumplir con todos los objetivos y medidas de ejecución establecidos.
- Proporcionar gestión y supervisión de los contratistas.
- Vigilar el cumplimiento de las políticas, las directrices y los procedimientos de los Programas.
- Supervisar el desempeño del contratista y el cumplimiento del acuerdo de subvención y las regulaciones federales aplicables relacionadas con la gestión administrativa y financiera, los requisitos federales intersectoriales, tales como suspensión y exclusión, Davis Bacon, artículo 3, empresas propiedad de minorías (MBE, por sus siglas en inglés), negocios propiedad de mujeres (WBE, por sus siglas en inglés) y otros.

- Administrar los procesos de reubicación activados bajo la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades (URA, por sus siglas en inglés), si corresponde.
- Llevar a cabo el proceso de análisis medioambiental específico del proyecto para garantizar su cumplimiento.
- Gestionar los procesos de aprobación de proyectos, tales como, planos de construcción, permisos, entre otros.
- Examinar y aprobar los pagos y reembolsos a los contratistas.
- Presentar las solicitudes de reembolso al DCA para revisión.
- Mantener registros financieros y presupuestarios del proyecto.
- Enviar datos al DCA para la preparación de informes requeridos conforme al Sistema de Informes de Subvenciones para la Recuperación en Casos de Desastre (DRGR, por sus siglas en inglés), artículo 3, Davis Bacon, entre otros.
- Monitorear y supervisar el progreso del proyecto (estatus, calendario e informes de gastos, entre otros).
- Mantener el registro de los requisitos establecidos por el DCA y establecer otros requisitos en la medida que se necesiten para los contratistas.
- Garantizar la vigencia y precisión de las órdenes de pago, los informes y los documentos del Programa.
- Confirmar la finalización de los trabajos de construcción relacionados antes de la liberación de reembolsos al promotor inmobiliario.
- Revisar y aprobar órdenes de cambio, cuando sea necesario.
- Establecer el presupuesto para operaciones y mantenimiento a largo plazo.
- Apoyar el proceso de duplicación de subsidios para asegurar que no exista duplicación en relación con las actividades de rehabilitación de viviendas para proyectos individuales.
- Supervisar al contratista mediante la gestión del proceso de liquidación y otros aspectos del cierre del Programa y de la subvención relacionados con el proyecto de desarrollo.
- Participar en los procesos de monitoreo y auditoría del DCA, incluida la coordinación con los subcontratistas durante y después del ciclo de vida del Programa. Proporcionar documentación relevante a petición.

2.10. Requisitos de construcción ecológica

Debe usarse la lista de control sobre adaptación de edificios ecológicos, cuyo enlace se encuentra más abajo, en la medida en que sea aplicable al tipo de edificio en proceso de reacondicionamiento y a las obras de rehabilitación que se realicen con los recursos del CDBG-DR.

<https://www.hud.gov/sites/dfiles/CPD/documents/CPD-Green-Building-Retrofit-Checklist.pdf>

En varios ejemplos citados en el Aviso del Registro Federal aplicable, https://www.hud.gov/sites/dfiles/CPD/documents/CDBG-DR/87_FR_31636.pdf, específicamente en II B. 2. b., se hace referencia —entre otros requisitos citados— en el caso de edificios residenciales sin daños sustanciales, a que los propietarios que accedan a fondos del CDBG-DR deben usar productos resistentes al moho si reemplazan las superficies, como paneles de yeso; y que los productos y electrodomésticos reemplazados —como parte del trabajo de rehabilitación— deben llevar la etiqueta de ENERGY STAR,

WATERSENSE, que son los productos designados por el Programa Federal de Gestión Energética (FEMP, por sus siglas en inglés). En el caso de propiedades residenciales sin daños sustanciales que cuentan con recursos del CDBG-DR, a disposición de esta iniciativa, se entiende como daño aquel de cualquier origen en una estructura donde el costo de restaurarla a su condición original es inferior al 50 por ciento de su valor de mercado antes del daño.

Si para la actividad de reconstrucción se fueran a usar recursos del CDBG-DR, se deben cumplir los requisitos especificados en II.B.2.a del Aviso del Registro Federal, antes citado.

2.11. Requisito de infraestructura de banda ancha

Como se define más adelante la rehabilitación sustancial de un edificio con más de cuatro unidades de alquiler debe incluir, como parte del alcance del trabajo, la instalación de infraestructura de banda ancha, excepto cuando se determine que no es posible o si ya existe. Se concluye que la instalación de banda ancha no es viable en una o varias de las siguientes circunstancias:

- Cuando no se puede instalar la infraestructura de banda ancha debido a la ubicación de la nueva construcción o rehabilitación sustancial.
- Cuando el costo de instalación de infraestructuras de banda ancha supondría alterar fundamentalmente la naturaleza de su Programa o actividad o una carga financiera indebida.
- Cuando no es viable instalar la infraestructura de banda ancha debido a la estructura de la vivienda que debe rehabilitarse sustancialmente.

El RFMP define la infraestructura de banda ancha como el componente o componentes necesarios dentro de la propiedad para permitir que el usuario final pueda acceder a servicios de Internet de alta velocidad, que generalmente incluyen cable de red y cable coaxial.

La rehabilitación sustancial, a los efectos de determinar cuándo se requiere instalar la infraestructura de banda ancha, se define como:

- Obras significativas en el sistema eléctrico. Ello significa la sustitución completa del sistema eléctrico u otra obra cuyo costo estimado antes de la construcción sea igual o superior al 75% del costo de sustitución de todo el sistema eléctrico. En el caso de unidades de vivienda con edificios múltiples de más de cuatro unidades, todo el sistema se refiere al sistema eléctrico del edificio en proceso de rehabilitación.
- Rehabilitación de unidades de vivienda cuyo costo estimado antes de la construcción sea igual o superior al 75% al costo total estimado de sustitución de las unidades de vivienda ya rehabilitadas. En el caso de que haya varios edificios con más de cuatro unidades, su costo de sustitución debe ser el costo de sustitución del edificio en rehabilitación.

2.12. Período de asequibilidad del Programa, alquileres y cláusulas restrictivas

El período de asequibilidad, citado a continuación, será el más extenso de los que se mencionen en el acuerdo regulatorio existente en vigor para el Programa de LIHTC u otro requisito del Programa de desarrollo de viviendas de alquiler de la NJHMFA o de los períodos de asequibilidad aplicables referenciados, a continuación, con base en los montos del CDBG-DR por unidad de adjudicación.

En el caso de los trabajos realizados dentro de las áreas comunes, el período de asequibilidad se basaría en el número de unidades de toda la estructura.

Períodos de asequibilidad según el CDBG-DR por unidad adjudicada

Menos de \$15,000	1 año
\$15,000 - \$50,000	3 años
Más de \$50,000	5 años

Montos de alquiler asequible

Las unidades destinadas a cumplir el objetivo nacional en un proyecto de atender a la población de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés) deben alquilarse a hogares con ingresos bajos a moderados verificables y regirse por los límites de alquiler del 65% del Programa HOME (publicados anualmente por HUD) para el período de asequibilidad. Se utilizará el plan de subsidios de servicios públicos, aprobado por la NJHMFA, para calcular la responsabilidad total del pago del alquiler del arrendatario. Se requiere que el 51% de las unidades alquiladas cumplan con los requisitos de ingresos bajos a moderados.

Los niveles de alquiler del proyecto pueden exceder el 65% de los alquileres fijados por HOME siempre que exista un contrato de asistencia para el alquiler que subsidie los alquileres de los arrendatarios en niveles determinados como asequibles, según la Sección 8 u otro Programa de asistencia aplicable para el alquiler.

Cláusula restrictiva

Para asegurar que los proyectos se completen según los requisitos del Programa, los solicitantes y propietarios deben acordar el registro de una cláusula restrictiva sobre el título del inmueble durante el período de asequibilidad. Este se documentará a través de un préstamo de flujo de efectivo no amortizable y un convenio con cláusula restrictiva. Ambos tendrán vigencia hasta el final del período de asequibilidad o hasta que se haga el pago total del préstamo.



3. Elegibilidad

3.1. Zonas afectadas y críticas

Como lo requiere el Registro Federal, el Estado asignará al menos el 80% de los fondos a atender las necesidades no satisfechas dentro de las zonas identificadas por el HUD como las «más afectadas y críticas» (MID, por sus siglas en inglés) que fueron declaradas por el presidente como desastre mayor debido al paso de la tormenta tropical Ida. Las propiedades que reciban asistencia del RMHP estarán ubicadas en las comunidades mencionadas a continuación:

El HUD ha identificado los siguientes condados como más afectados y críticos (MID):

- ▶ Bergen
- ▶ Essex
- ▶ Hudson
- ▶ Middlesex
- ▶ Passaic
- ▶ Somerset
- ▶ Union

Además de los condados mencionados anteriormente, hay otros identificados por el Estado que son elegibles para el financiamiento del RMHP y que incluyen los siguientes:

- ▶ Gloucester
- ▶ Hunterdon
- ▶ Mercer
- ▶ Morris
- ▶ Warren

3.2 Solicitantes elegibles

Los solicitantes elegibles son propietarios de edificios multifamiliares bajo la supervisión de la NJHMFA o que son parte de la cartera de créditos tributarios de la NJHMFA.

3.3 Programa de efectos de desastres y necesidades no satisfechas

El HUD permite que el Estado financie actividades de mitigación que sean elegibles porque abordan los efectos de un desastre y únicamente en el contexto de la Evaluación de Necesidades de Mitigación. Las actividades financiadas en el marco de este Programa abordarán las necesidades no satisfechas de recuperación y mitigación en las MID identificadas por el HUD y el Estado que se vinculen a los efectos de la tormenta tropical Ida. El RMHP rehabilitará las unidades de vivienda de alquiler y logrará que las unidades existentes sean más resistentes ante futuros desastres. Los efectos vinculados a la tormenta pueden documentarse efectivamente como pérdidas físicas por daños o estimaciones de los seguros. La NJHMFA debe documentar cómo el proyecto atiende directamente los riesgos relacionados con la tormenta tropical Ida y los efectos de mitigación.

3.4 Respuesta a necesidades de mitigación de desastres

El RMHP atiende las necesidades de recuperación no satisfechas en una comunidad que, de otro modo, no podría recibir financiación a través de otras fuentes. Como se describe en la Evaluación de Necesidades No Satisfechas, hay muchas necesidades de vivienda, como resultado de la tormenta tropical Ida, que no están cubiertas por el Programa de Asistencia Pública o el Programa de Subsidios de Mitigación de Riesgos de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés). Las áreas atendidas por este Programa fueron afectadas por inundaciones, donde existen propiedades que tuvieron daños vinculados a la tormenta tropical Ida. Los fondos del CDBG-DR para el RMHP se utilizarán para atender las necesidades no satisfechas resultantes del desastre y que no están cubiertas por la FEMA u otras agencias federales.

Este Programa busca reducir el riesgo futuro de inundaciones recurrentes y de daños colaterales causados a las personas y los bienes. Se reducirán los riesgos de desastres futuros en la comunidad y se abordará el cambio climático y otras condiciones futuras en relación con la comunidad y, por lo tanto, se cumplirá con la definición de mitigación del HUD. En coordinación con el DCA, la NJHMFA analizará cómo los proyectos incorporan medidas de mitigación y se los reportará como un tipo de actividad de mitigación dentro del sistema de preparación de informes del HUD, como se describe a continuación. La NJHMFA debe documentar cómo el proyecto mitiga el riesgo de peligro en las áreas de atención.

3.5 Actividades elegibles y no elegibles

Las actividades elegibles incluyen las siguientes: rehabilitación, reconstrucción, elevación y limpieza de la pintura a base de plomo; artículo 105(a)1, 2, 4, 5, 11, 14 y 15 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés), como se define más adelante, así como las exenciones aplicables —identificadas en el Aviso sobre Anuncio de Asignación y Aviso Consolidado (87 FR 31636)—, otras aplicables o requisitos alternativos. No son elegibles para financiación las nuevas construcciones de sean propiedades de alquiler multifamiliares.

Definición de actividades elegibles en el artículo 105(a) de la HCDA:

Artículo 105(a)(1): adquisición de bienes inmuebles (incluidos los derechos de aire, derechos de agua y otras participaciones en los mismos) que: (A) estén infestados, deteriorados, en deterioro, no desarrollados o inapropiadamente desarrollados en la perspectiva del desarrollo y crecimiento comunitario sólidos; (B) se incautaron para actividades de rehabilitación o conservación; (C) se incautaron para la preservación o restauración de sitios históricos, embellecimiento de terrenos urbanos, conservación de espacios abiertos, recursos naturales y áreas escénicas; entrega de oportunidades recreativas u orientación del desarrollo urbano; (D) se usarán para el suministro de obras públicas, instalaciones y mejoras elegibles para asistencia bajo este epígrafe; o (E) se utilizarán para otros fines públicos.

Artículo 105(a)(2): adquisición, construcción, reconstrucción o instalación (incluidas las características de diseño y mejoras con respecto a dicha construcción, reconstrucción o instalación que promuevan

eficiencia energética) de obras públicas, instalaciones (excepto edificios para el funcionamiento general gubernamental) y obras u otras mejoras.

Artículo 105(a)(4): despeje, demolición, remoción, reconstrucción y rehabilitación (incluida la rehabilitación con fines de eficiencia energética) de edificios y mejoras (incluida la asistencia provisional, y financiación de adquisiciones públicas o privadas para reconstrucción o rehabilitación y reconstrucción o rehabilitación de propiedades privadas, además de la renovación de edificios escolares cerrados).

Artículo 105(a)(5): proyectos especiales destinados a la remoción de obstáculos físicos y arquitectónicos que restringen la movilidad y accesibilidad de personas mayores y discapacitadas.

Artículo 105(a)(11): pagos de reubicación y asistencia para personas desplazadas, familias, negocios, organizaciones y operaciones agrícolas, cuando el cesionario lo determine apropiado.

Artículo 105(a)(14): prestación de asistencia que incluye préstamos (tanto provisionales como a largo plazo) y subvenciones para actividades ejecutadas por entidades públicas o privadas sin fines de lucro, tales como: (A) adquisición de bienes inmuebles; (B) adquisición, construcción, reconstrucción, rehabilitación o instalación de (i) edificios públicos (excepto aquellos para la gestión general del Gobierno), mejoras de emplazamientos y servicios públicos, y (ii) edificios o estructuras comerciales o industriales y otras mejoras de bienes inmuebles comerciales o industriales; y (C) planificación.

Artículo 105 (a)(15): asistencia a organizaciones vecinales de base sin fines de lucro, corporaciones de desarrollo local, organizaciones sin fines de lucro —que atienden las necesidades de desarrollo de comunidades en áreas sin derecho a asistencia— o entidades organizadas bajo el artículo 301(d) de la Ley de Inversiones en Pequeñas Empresas de 1958 para emprender la revitalización vecinal o el desarrollo económico comunitario o proyectos de conservación de energía, en cumplimiento de los objetivos del artículo 101(c) de este título, y asistencia a organizaciones comunitarias de base sin fines de lucro u otras privadas o públicas sin fines de lucro, con el propósito de ayudar —como parte de la revitalización de la comunidad u otro desarrollo comunitario— al desarrollo de oportunidades de vivienda compartida (con excepción de la construcción de nuevas instalaciones) en beneficio de familias de personas mayores (según se define en el artículo 3(b)(3) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937), como resultado de habitar una vivienda cuyas instalaciones se comparten con otras personas de manera que se satisfaga eficaz y eficientemente las necesidades de vivienda de los residentes y que, por lo tanto, se reduzca el costo de vivienda.

3.6 Objetivo nacional

El HUD vigila el cumplimiento de los requisitos de beneficio general en la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA) y 24 CFR 570.484¹, 24 CFR 570.200(a)(3) y 24 CFR 1003.208² y requiere que todas las actividades financiadas por el CDBG-DR cumplan con uno de los objetivos nacionales específicamente definidos, el que asegure que el financiamiento se utilice predominantemente para ayudar a personas de ingresos bajos a moderados, que apoye las iniciativas para eliminar barrios marginales o en deterioro, o que aborde las necesidades urgentes posteriores al desastre (dentro del

¹ Código de Regulaciones Federales. Título 24, Vivienda y Desarrollo Urbano. Objetivo nacional - Ingresos bajos y moderados. [ECFR: 24 CFR 570.484 -- Beneficios globales para personas de ingresos bajos y moderados.](#)

² Código de Regulaciones Federales. Título 24, Vivienda y Desarrollo Urbano. Criterios para el cumplimiento del objetivo primario. [ECFR: 24 CFR 1003,208 -- Criterios para el cumplimiento del objetivo principal.](#)

plazo prescrito). La asistencia proporcionada en el marco de esta iniciativa es cumplir con el requisito del objetivo nacional de las actividades de vivienda de ingresos bajos y moderados, tal como se define en el artículo 3.2.3 de la siguiente descripción aplicable a las actividades financiadas por el CDBG-DR, abajo explicada: <https://files.hudexchange.info/resources/documents/Basically-CDBG-Chapter-3-Nat-Obj.pdf>.

4. Participación ciudadana

4.1. Plan de participación ciudadana

Nueva Jersey ha desarrollado un Plan de Participación Ciudadana para cumplir con los requisitos de los fondos del CDBG-DR según los requerimientos descritos en 24 CFR, Parte 91.115. El Plan refleja los requisitos alternativos y especificados por el HUD en el Registro Federal (FR-5696-N01and 6326-N-01) y en el aviso de exenciones específicas. El Estado vigilará la obligación que tienen los Gobiernos locales, que reciben fondos, de ajustarse a este plan de participación ciudadana. El Plan de Participación Ciudadana de Nueva Jersey para Recuperación del CDBG-DR se encuentra en el sitio web oficial del Departamento de Asuntos Comunitarios en <https://www.nj.gov/dca/>

El Estado ha esbozado medidas específicas para fomentar la participación y permitir el acceso equitativo a la información de los Programas por parte de todos los ciudadanos, especialmente de quienes son de ingresos bajos y moderados, de los que viven en zonas tugurizadas y marginales y en zonas donde se van a utilizar los fondos del CDBG-DR, de las personas que no hablan inglés, de las minorías y de los discapacitados. El Estado alienta la participación de instituciones estatales y regionales y otras organizaciones (empresas, promotores inmobiliarios y organizaciones comunitarias y religiosas) involucradas o afectadas por los Programas o las actividades bajo el Plan de Acción.

Los receptores indirectos de la subvención del CDBG-DR del Estado deben cumplir con los requisitos de participación ciudadana establecidos para los Gobiernos locales en el [Plan de Participación Ciudadana: Sección V.](#)³ cuando estos participan en los Programas del CDBG-DR. Este plan fue elaborado por el DCA. Como se indicó, las jurisdicciones que reciben fondos del CDBG-DR deben desarrollar por escrito un Plan de Participación Ciudadana (CPP, por sus siglas en inglés) que incluya oportunidades de participación de los ciudadanos para que conozcan el proyecto y proporcionen datos de retroalimentación. Los receptores indirectos deben publicar el CPP en su sitio web. El Plan de Participación Ciudadana CDBG-DR de Nueva Jersey se activa cuando el proyecto queda federalizado, es decir cuando los fondos del CDBG-DR se asignan por primera vez al proyecto. Por lo tanto, se requiere que la NJHMFA desarrolle un CPP que se adhiera a los requisitos establecidos.

4.2. Requisito de audiencia pública

La NJHMFA debe proveer y alentar la participación ciudadana, particularmente de las personas de ingresos bajos y moderados que residen en áreas en donde se van a utilizar los fondos del CDBG-DR; por lo tanto, tiene obligación de pedir comentarios del público sobre sus proyectos propuestos. Un elemento clave del proceso de mitigación de riesgos es la discusión que se promueve entre los

³ https://nj.gov/dca/ddrm/pdf_docs/CDBG-DR%20Citizen%20Participation%20Plan.pdf



miembros de la comunidad sobre cómo lograr que sea más segura y resistente a los desastres. Es probable que a través del compromiso comunitario y de otras actividades de divulgación, que capturan los valores y las prioridades de una comunidad, se logre que el proyecto tenga mayor legitimidad y apoyo, lo que conduce al incremento del éxito en la implementación.

Como parte de su adhesión al Plan de Participación Ciudadana, se requiere que la NJHMFA proporcione al menos dos audiencias públicas, cada una en una etapa diferente del Programa, con el propósito de conocer las opiniones de los residentes y responder a las propuestas y preguntas. La NJHMFA puede solicitar comentarios en reuniones públicas virtuales o presenciales con los Gobiernos municipales, de condado y tribales. En las audiencias se deben discutir las necesidades de desarrollo comunitario y vivienda —incluida la promoción afirmativa de la vivienda justa—, las necesidades de los hogares de ingresos bajos a moderados, otras necesidades de desarrollo y vivienda, y sobre cómo se abordarán con las posibles actividades. Las audiencias públicas sobre las necesidades de desarrollo comunitario y vivienda deben celebrarse antes de que se formalice el acuerdo de subvención entre el receptor indirecto y el Estado. En las audiencias también se deben cubrir el desarrollo de la actividad propuesta y la solicitud, así como la fecha de presentación de esta, la cantidad solicitada de fondos, la ubicación del proyecto y los planes para minimizar el desplazamiento de personas y empresas como resultado de la actividad financiada.

La NJHMFA debe mantener la documentación que normalmente se requeriría para demostrar la celebración de la reunión que incluya lo siguiente:

- Aviso de reunión pública publicado al menos 5 días antes de que se celebre aquella.
- Hoja de participantes en la reunión.
- Acta de reunión

El aviso sobre la convocatoria a la reunión debe publicarse en un periódico de circulación general y en el sitio web de la NJHMFA con la siguiente información:

- Tipo o tipos de proyecto o proyectos por emprender.
- Fuente(es) de los fondos —es decir, los del CDBG-DR.
- Importe de los fondos del CDBG-DR asignados al RMFP.
- Fecha prevista de las observaciones.
- Persona de contacto para obtener copia del proyecto propuesto.
- Servicios para ciudadanos que no hablan inglés —toda la información publicada se traducirá al español, siempre que más del 5% de la población de la comunidad beneficiaria del proyecto sea hispanohablante.

5. Administración de subvenciones

5.1. Acuerdo con el receptor indirecto

Se proporcionará a la NJHMFA el acuerdo por escrito con el receptor indirecto antes de cualquier desembolso de fondos del CDBG-DR. Como mínimo, en el acuerdo se incluirán los términos y las condiciones para administrar los fondos del CDBG-DR en cumplimiento de las reglas y regulaciones federales y estatales —ya sea expresamente indicadas o en referencia a los documentos fuente que

sean aplicables—, la declaración del alcance del trabajo, el período de ejecución con el calendario de actividades e hitos, el presupuesto, los requisitos de registro e informes y la orientación de los fondos de recaptura, entre otras disposiciones. Antes de la formalización del acuerdo con el receptor indirecto, la NJHMFA le revisará los términos y condiciones de su Programa.

5.2. Plazo de ejecución

Con el propósito de que los proyectos se completen dentro del plazo requerido, el DCA impondrá un plazo de ejecución de tres años para todas las actividades financiadas en el marco del Proyecto.

Este comenzará con la formalización del acuerdo de receptor indirecto entre el DCA y la NJHMFA. El DCA puede aprobar extensiones del plazo de ejecución, dependiendo del periodo de subvención general, siempre que la NJHMFA demuestre que existe causa razonable.

5.3. Presupuesto del Programa

Los fondos se otorgarán conforme a la evaluación realizada por el DCA de que el trabajo es razonable y necesario y que puede ser igual a los presupuestos originales propuestos. En el presupuesto de la NJHMFA se debe describir de manera completa los fondos del proyecto para los proyectos individuales del RMHP, sean fondos del CDBG-DR, fondos locales y cualquier otra fuente comprometida para el proyecto junto con el requerido calendario de pagos de reembolso del CDBG-DR con base en los hitos del proyecto.

5.4. Costes subvencionables y no subvencionables

Los costos elegibles en este Programa deben basarse en los requisitos de elegibilidad descritos en la Sección 3 de este manual de política, así como ser razonables y necesarios, según lo determine el DCA, y en los requisitos de elegibilidad establecidos en [24 CFR §§ 570.201–206](#). A continuación se dan algunos ejemplos de actividades básicas elegibles, entre otras:

- Planificación, que incluya el costo del análisis medioambiental.
- Análisis del proyecto.
- Proconstrucción.
- Mejoras de construcción y rehabilitación.

Los costos asociados a actividades no descritas en 24 CFR §§ 570.201–507,206 generalmente se consideran no elegibles para los fondos del CDBG a menos que el HUD los exonere. Las siguientes actividades se indican expresamente como no elegibles en [24 CFR 570.207](#):

- Gastos gubernamentales generales.
- Actividades políticas.

Las siguientes actividades generalmente no son elegibles a menos que se autoricen específicamente en virtud de disposiciones especiales según [24 CFR § 570,203](#):



- Compra de equipo.
- Gastos de funcionamiento y mantenimiento.
- Edificios para el funcionamiento de entidades del Gobierno general.

Además, este Programa no reembolsará los gastos previos a la adjudicación, incluidos los trabajos de diseño e ingeniería que se ejecutaron antes de la formalización del acuerdo con el receptor indirecto.

La lista completa de actividades no elegibles y su descripción se encuentran en [24 CFR § 570,207](#), a menos que el HUD las exonere, y corresponden a este manual.

Además, los principios del costo, tal como se describen en [2 CFR 200, Subparte E](#), también son aplicables a los proyectos que reciben asistencia en el marco de este Programa.

5.5. Duplicación de subsidios (DOB)

Según el Artículo 312 de la Ley Stafford se prohíbe a toda persona, empresa u otra entidad recibir asistencia financiera de manera duplicada para el mismo propósito de recuperación por desastres que provenga de múltiples fuentes de apoyo federal y de otro tipo (Código de los Estados Unidos 42 [U.S.C.] 5155(a) y (c)). La duplicación ocurre cuando el beneficiario recibe asistencia de múltiples fuentes por un monto acumulado que excede la necesidad total para un propósito particular de recuperación en casos de desastre. El monto duplicado es igual a la cantidad de asistencia prestada en exceso a la necesidad. El destino de los fondos del CDBG-DR es para ayudar a los cesionarios a responder a las necesidades de recuperación en caso de desastres y que no se pueden satisfacer de otro modo con otras fuentes de financiamiento; por lo tanto, los otros fondos disponibles para el mismo propósito se consideran duplicativos del CDBG-DR.

Según las regulaciones del CDBG-DR, los receptores indirectos deben divulgar todos los otros fondos de subsidio recibidos (por ejemplo, dinero en efectivo, en especie, subvenciones, préstamos) o que se recibirán para el proyecto propuesto para asegurar que los fondos federales no dupliquen los recibidos de otras fuentes, y deben aceptar que se devuelvan los fondos duplicados de acuerdo con la Política de Subrogación en este documento —descrito en la Sección 5.10. La decisión sobre la Duplicación de Subsidios (DOB) será completada por los administradores de la NJHMFA conforme a la Política de Duplicación de Subsidios 2.10.73 del DCA. La NJHMFA tiene la obligación de desarrollar procedimientos que se adhieran a los requisitos de 2.10.73 o que adopten los procedimientos del DCA. El DCA revisará y aprobará los procedimientos como parte de la finalización de las políticas y procedimientos.

5.6. Método de desembolso

El DCA asignará directamente todos los fondos a la NJHMFA a través del acuerdo con el receptor indirecto para asegurar la finalización de las actividades del proyecto. La administración del proyecto se hará de manera conjunta entre la NJHMFA y el DCA. El DCA llevará a cabo la supervisión y el apoyo, asegurando que la NJHMFA implemente el proyecto de acuerdo con los requisitos aplicables. Los fondos se proporcionarán como una subvención sobre la base del reembolso de costos de acuerdo con los términos identificados en el acuerdo con el receptor indirecto. Los receptores indirectos deben verificar todos los costos antes de enviar sus facturas de reembolso al DCA y proporcionar todos los informes



requeridos y la documentación de apoyo (por ejemplo, acuerdos de subvención, contratos y archivos de adquisiciones, archivos del Programa) requeridos por el DCA.

5.7. Modificaciones y prórrogas en el acuerdo del receptor indirecto

La NJHMFA puede solicitar que se enmiende el acuerdo del receptor indirecto para prorrogar el período de ejecución y hacer cambios en el alcance que afecten la concesión de la subvención, a través del proceso de orden de cambio que se identifica en la Sección 6.2.1. El DCA revisará la presentación de la enmienda y determinará su justificación. La NJHMFA debe presentar la solicitud de enmienda tan pronto como se identifique su necesidad. Las solicitudes deben presentarse al menos 90 días antes del final del plazo de ejecución.

5.8. Gestión financiera

La NJHMFA es responsable de desarrollar políticas y procedimientos financieros que describan cómo el receptor indirecto asegurará que las actividades se adhieran a todas las reglas y los requisitos financieros aplicables.

De acuerdo con esta política del Programa y otra documentación, y en coordinación con el DCA, la NJHMFA debe asegurarse de contar con las políticas y los procedimientos para gastos y para la contabilidad de todos los fondos recibidos del CDBG-DR; así como mantener la documentación adecuada de las fuentes para demostrar que los fondos del CDBG-DR se utilicen conforme a todos los términos y las condiciones de la adjudicación del CDBG-DR, que solo se gasten para costos razonables y necesarios, y que no se utilicen para gastos generales de otras responsabilidades del Estado y los Gobiernos locales.

Las políticas financieras de la NJHMFA también asegurarán que se cumpla lo siguiente:

1. Solamente se cargarán a los fondos de adjudicación del CDBG-DR los costos que sean necesarios, permitidos, razonables y asignables e incurridos durante el período de ejecución.
2. Se minimizará el tiempo que transcurre entre la recepción de fondos federales del Estado y su reembolso a receptores indirectos o contratistas.
3. Si corresponde, se desembolsarán los fondos disponibles de los ingresos del Programa antes de pedir otros fondos de subvención.
4. En caso de que se realicen cambios en el presupuesto, alcance u objetivos aprobados, se notificará al DCA sobre esos cambios; cualquier otro sustancial debe ser aprobado por el HUD.

La NJHMFA presentará al DCA informes trimestrales obligatorios de avance para someterlos al HUD para revisión del avance del Programa. Ver Sección 5.12: Requisitos para la preparación de informes.

La NJHMFA tiene la obligación de desarrollar procedimientos financieros o adoptar los del DCA que se adhieran a los requisitos financieros. El DCA revisará y aprobará los procedimientos como parte de la



finalización de las políticas y procedimientos. Toda la documentación aprobada debe almacenarse dentro del sistema de registro del DCA.

5.9. Ingresos del Programa

Los ingresos del Programa son los ingresos brutos recibidos por el DCA o de cualquiera de sus receptores indirectos cuando se generan directamente por el uso de los fondos del CDBG-DR. La información sobre cómo se pueden generar y utilizar los ingresos del Programa está en 24 CFR 570.489, 24 CFR 570.504 y 87 FR 31636, así como en el sitio web del HUD. Los ingresos del Programa se pueden generar a través del Programa de Vivienda Multifamiliar Resiliente. Cuando se generen ingresos del Programa, se adherirán a los términos y las condiciones aplicables del acuerdo de subvención y serán administrados por el DCA de acuerdo con la política 2.10.6: Ingresos del Programa. Los ingresos del Programa, que se generen, serán devueltos al DCA.

5.10. Subrogación

La NJHMFA debe acordar subrogar —comprometer con el Estado— todo pago futuro que se reciba, posteriormente a la firma del acuerdo con el receptor indirecto, de fuentes que representen una posible duplicación de beneficios. El acuerdo de subrogación, como parte del acuerdo con el receptor indirecto, requiere que la NJHMFA notifique al DCA sobre la recepción de fondos adicionales.

5.11. Recaptura de fondos

Durante la implementación y el monitoreo continuo de los proyectos del RMHP, los archivos deben estar disponibles para revisión por el personal del Programa, los supervisores y los auditores estatales y federales. En algunos casos, con la revisión se pueden identificar situaciones que requieran la recuperación de fondos. Bajo las circunstancias enumeradas a continuación, se puede requerir a la NJHMFA que pague la totalidad o parte de la asistencia recibida del CDBG-DR. Las razones para la recaptura de los fondos de subvención se contemplan en los siguientes escenarios, entre otros:

- Cuando se determine que la NJHMFA ha proporcionado información falsa o engañosa al Programa.
- Cuando la NJHMFA se retire del Programa antes de que finalice el proyecto —el retiro del Programa debe ser por escrito o por correo electrónico.
- Cuando los proyectos del RHMP no se finalicen debido a la falta de cooperación de la NJHMFA.
- Cuando la NJHMFA no cumpla con el alcance de trabajo aprobado de un proyecto elegible.
- Cuando la NJHMFA incumpla con informar sobre la recepción de fondos adicionales después del análisis de DOB.

Los receptores indirectos que se hayan identificado para recaptura de fondos del Programa no podrán hacer el cierre mientras no reembolsen todos los fondos al Programa.



5.12. Requisitos para presentación de informes

Conforme al requisito del HUD de presentar el Informe de Rendimiento Trimestral en el Sistema de Informes de Subvenciones para la Recuperación en Casos de Desastre (DRGR, por sus siglas en inglés), el DCA requerirá que la NJHMFA entregue informes trimestrales de actualización del avance del Programa. Estos informes proporcionarán datos actualizados sobre varios componentes de la subvención, lo que incluye, entre otros, los siguientes:

- Descripción del avance.
- Gastos ordinarios de los fondos federales.
- Progreso en las métricas de rendimiento, incluidas las de resiliencia.

5.13. Métricas de rendimiento de resiliencia

En todas las actividades diseñadas para reducir el riesgo de peligros en cumplimiento del requisito estatal de reserva del 15 por ciento para mitigación, el DCA trabajará con la NJHMFA para establecer métricas de rendimiento factible de resiliencia de acuerdo con los requisitos del HUD. Las métricas se incluirán en los informes de rendimiento trimestral de la NJHMFA al DCA. Véase Sección 5.12: Requisitos de presentación de informes.

El proceso para desarrollar métricas de rendimiento de resiliencia incluye lo siguiente:

- Estimación del riesgo proyectado de la actividad terminada ante los peligros naturales, que abarca aquellos influenciados por el cambio climático (por ejemplo, fuertes vientos que destruyen viviendas);
- identificación de medidas de mitigación que aborden los riesgos proyectados (por ejemplo, uso de materiales de construcción capaces de soportar fuertes vientos); y
- evaluación del beneficio de las medidas de mitigación a través de datos verificables (por ejemplo, diez casas de nueva construcción o rehabilitación que soportarán vientos fuertes de hasta 100 mph).

El monitoreo y la preparación de informes sobre las métricas de rendimiento de resiliencia serán actividades obligatorias dentro de los términos del acuerdo del receptor indirecto. El beneficio de cada actividad debería ser una métrica cuantificable que ilustre cómo se espera que la medida de resiliencia mejore los resultados en comparación con las condiciones sin la implementación de la actividad.

El HUD ha publicado medidas específicas⁴ para las actividades de mitigación, como son: menor número de cortes de energía eléctrica en instalaciones y servicios básicos críticos, número de pies lineales de mejoras públicas, número de instalaciones públicas, número de residentes protegidos de futuras inundaciones y número de planes o productos de planificación desarrollados.

Para poder considerar las actividades contempladas para los fondos de reserva para mitigación del CDBG-DR, el DCA debe documentar cómo esas actividades y las medidas de mitigación incorporadas

⁴ DRGR sobre las proyecciones del Programa del concesionario - [Añadir proyección del Programa del concesionario de resultados](#)

cumplirán con la definición de mitigación del HUD. Estas actividades se reportarán como un tipo de actividad de mitigación (MIT, por sus siglas en inglés) en el sistema DRGR del HUD para preparación de informes de recuperación por desastres. Mediante el monitoreo de estos tipos de actividad en el DRGR, el DCA podrá demostrar al HUD cómo se gastó el 15 por ciento del fondo de reserva para mitigación.

Si un proyecto incluye actividades de mitigación ya identificadas, en la medida de lo posible, la NJHMFA trabajará con los proveedores para delinear esos costos como partidas separadas en el presupuesto. Esto permitirá que el DCA establezca actividades separadas de mitigación en el DRGR para rastrear esos costos en el marco de un Programa.

Si no fuese factible separar las actividades de mitigación del proyecto más grande, el DCA también puede considerar contabilizar el costo total de un proyecto como un monto incluido en el 15 por ciento de los fondos de reserva para mitigación. La NJHMFA coordinará con el DCA y el HUD el mejor enfoque para la preparación de informes.

5.14. Retención de fondos

La HJMFA aplica la retención de fondos con base en los costos de construcción y el número de obras de construcción ya completado. El promotor inmobiliario retiene un porcentaje del costo incurrido e incluye un 10% de retención durante toda la construcción. Se puede solicitar su reducción una vez que el arquitecto y el representante de campo de la NJHMFA acuerden que la construcción ha alcanzado el 50 por ciento de finalización. Si todas las partes estuviesen de acuerdo, se considerará la solicitud de reducción al 5 por ciento.

6. Ejecución del Programa

6.1. Adquisiciones

La HMFA debe guiarse por los requisitos de adquisición descritos en 2 CFR. 200; sin embargo, los adjudicatarios solo se sujetarán a los requisitos descritos en su acuerdo de subvención.

Si alguna entidad estuviese enlistada como excluida, inhabilitada o suspendida en el Sistema de Gestión de Adjudicaciones (<https://sam.gov/SAM/>), incluidos los negocios afiliados con el mismo número de identificación de empleador, no será elegible para recibir fondos del CDBG-DR bajo el Programa de Vivienda Multifamiliar Resiliente, y no puede ser seleccionada como receptora indirecta, socia, subcontratista o proveedora. La NJHMFA debe desarrollar nuevos procedimientos o adoptar los existentes que demuestren cómo se adherirá a los requisitos de adquisición de esta subvención. El DCA revisará y aprobará los procedimientos como parte de la finalización de las políticas y procedimientos.

6.2. Contratistas

Los contratistas deben cumplir con la Ley de Horas de Trabajo por Contrato y Normas de Seguridad (CWHSSA, por sus siglas en inglés) y la Ley Copeland (Antisobornos) o Ley Copeland. La CWHSSA requiere que, en cualquier proyecto en el que el contrato principal exceda \$100,000, los trabajadores deben recibir un pago con una tarifa de un tiempo y medio por hora normal por número de horas

trabajadas en exceso de 40 horas semanales, con base en una semana laboral de siete (7) días consecutivos. La Ley Copeland prohíbe a cualquier persona incitar a un trabajador que participa en un proyecto financiado por el Gobierno federal a que renuncie a cualquier parte de su compensación a la que tiene derecho. No se permiten deducciones de nómina que no estén específicamente enlistadas en la Ley Copeland a menos que el contratista haya obtenido permiso por escrito del empleado —como se especifica en 29 CFR 3.5— para hacer deducciones en la nómina que no sean las permitidas.

6.2.1. Órdenes de cambio

Se podrían requerir órdenes de cambio en contratos ejecutados por la HMFA y los promotores inmobiliarios para abordar circunstancias imprevistas y/o fortuitas. Si las órdenes de cambio modificasen el costo total del proyecto, el promotor inmobiliario es responsable de verificar que la orden de cambio sea revisada por la HMFA antes de que sea aprobada. La HMFA revisará la orden de cambio y notificará al DCA si hubiese necesidad de otro análisis medioambiental. Cualquier cantidad que exceda el monto del contrato se considerará como excedente y el promotor inmobiliario será responsable de afrontar ese gasto. Con base en las circunstancias y la disponibilidad de fondos del CDBG-DR, la HMFA puede permitir un aumento en la financiación para completar los proyectos. Se notificará al DCA sobre cualquier cambio presupuestal.

6.3. Análisis medioambiental

La Ley Nacional de Políticas Medioambientales de 1969 (NEPA, por sus siglas en inglés), y enmendada, estableció políticas, objetivos y procedimientos nacionales para proteger, restaurar y mejorar la calidad ambiental. Se requiere evaluar los efectos medioambientales de los proyectos propuestos que cuentan con fondos federales e identificar las medidas de mitigación para minimizar o prevenir efectos adversos. Todos los proyectos financiados por el CDBG-DR del HUD requerirán el Registro de Evaluación Medioambiental (ERR, por sus siglas en inglés) para completarse conforme a 24 CFR, Parte 50⁵, 51, 55 y 58; y todas las regulaciones estatales y locales aplicables.

Con el propósito de cumplir con las regulaciones ambientales estatales y federales, el DCA fungirá como entidad responsable de las actividades que reciben fondos a través del Programa de Vivienda Multifamiliar Resiliente. El DCA es responsable de la toma de decisiones y de las acciones que, de otra manera, corresponderían al HUD en sujeción a la NEPA, incluidos los análisis para determinar si las actividades están categóricamente exentas o excluidas de las reglas ambientales y no sujetas a las reglas federales (CEST, por sus siglas en inglés), y de proporcionar el aviso para proceder para que los receptores indirectos avancen con el proyecto.

La HMFA es responsable de compilar los materiales para llevar a cabo los análisis medioambientales de proyectos específicos junto con el DCA, como entidad responsable (RE, por sus siglas en inglés). Todas las consultas que se hagan a otras agencias, tales como la Oficina Estatal de Preservación Histórica (SHPO, por sus siglas en inglés), el Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos (USFWS, por

⁵ Código de Regulaciones Federales. Título 24: Vivienda y Desarrollo Urbano. Protección y Mejora de la Calidad Ambiental. [ECFR : 24 CFR Parte 50 -- Protección y Mejora de la Calidad Ambiental](#)



sus siglas en inglés), deben ser parte del análisis medioambiental que lleve a cabo el DCA, como entidad responsable.

En los análisis medioambientales se incluyen las CEST, las evaluaciones medioambientales (EA, por sus siglas en inglés) y las declaraciones de impacto ambiental (EIS, por sus siglas en inglés) para demostrar el cumplimiento de todas las regulaciones aplicables. Para lograr ese cumplimiento, la HMFA debe determinar el nivel apropiado de análisis medioambiental del proyecto (por ejemplo, declaración de impacto medioambiental, evaluación ambiental, temas categóricamente excluidos) y establecer el Registro de Evaluación Medioambiental (ERR) para apoyar las autorizaciones ambientales, en coordinación con el DCA. Una vez que la HMFA formaliza un acuerdo de subvención con el DCA, se requiere un ERR para apoyar lo siguiente:

- Liberación de fondos del HUD a la entidad responsable (DCA). Se aplica a los aspectos categóricamente sujetos a 24 CFR 58 (CEST), evaluaciones medioambientales (EA) y niveles de análisis de las declaraciones de impacto ambiental (EIS).
- Aviso para proceder del DCA a la HMFA, que apruebe la ER con posibles acciones y condiciones de mitigación.
- Desembolso de fondos del DCA al HMFA por conducto de la Autoridad para uso de fondos de subvención.

Es posible que otros análisis medioambientales anteriores no satisfagan todos los requisitos del HUD aplicables para el proyecto, pero pueden presentarse para revisión si datan dentro de los últimos cinco años. La HMFA es responsable, junto con sus receptores de fondos, de desarrollar el alcance de los servicios necesarios para el desarrollo de la ERR y de incluir estos costos en el presupuesto del proyecto.⁶ Si existiese una condición ambiental en un sitio para una actividad propuesta que no se pueda limpiar o mitigar, podría no ser un lugar elegible para esa actividad. La HMFA deberá garantizar que sus iniciativas de evaluación y compilación de documentación estén de acuerdo con los requisitos locales, estatales y federales correspondientes. Una vez que la HMFA reciba los fondos asignados en el marco de un acuerdo de subvención, tiene la responsabilidad de llevar a cabo actividades de cumplimiento ambiental apropiadas para los proyectos adjudicados; asimismo debe asegurar que se notifique a los contratistas y subcontratistas de que el trabajo debe cumplir con la mitigación ambiental y las condiciones y debe adherirse a todos los requisitos locales, estatales y federales.

La HMFA no necesita comenzar el proceso del análisis medioambiental hasta que no se haga la selección de los proyectos, pero puede hacerlo antes si los recursos locales lo permiten y solo cuando los planes del proyecto alcancen el 30 por ciento del plan global. La HMFA, sus receptores y socios tienen prohibido iniciar acciones de elección restringida, según se define en 24 CFR 58.22, hasta que el DCA apruebe el ERR y se proporcione el aviso de proceder. Las acciones de elección restringida incluyen las siguientes: adquisición, demolición, despeje del sitio, licitación y construcción. Los receptores indirectos pueden continuar las actividades de planificación y diseño hasta tener el 30 por ciento del plan para poder iniciar una ERR. Hay que considerar que los fondos de subvención no se pueden utilizar para reembolsar gastos por actividades previas a la formalización del acuerdo de subvención, lo que incluye el alcance del proyecto o el registro de evaluación medioambiental. Los solicitantes que opten por

⁶ Se necesita el 30 por ciento del plan del proyecto para desarrollar el ERR, pero el alcance de los servicios no puede exceder el 30 por ciento del plan del proyecto hasta que el ERR esté completo.

planificar y diseñar un proyecto e iniciar el proceso de análisis medioambiental deben hacerlo con otras fuentes de financiamiento que el previsto del CDBG-DR y no se les reembolsará por las actividades que ocurran antes de la formalización de la subvención. El personal del DCA supervisará y orientará a los receptores indirectos sobre el proceso de cumplimiento medioambiental, según sea necesario.

La NJHMFA debe desarrollar nuevas políticas y procedimientos ambientales o adoptar los existentes que demuestren cómo se adherirá a todos los requisitos ambientales aplicables. El DCA revisará y aprobará los procedimientos como parte de la finalización de las políticas y procedimientos.

6.4. Evaluación de razonabilidad de costos

Los costos incurridos para finalizar el Programa deben considerarse necesarios y razonables. Los costos se consideran razonables si, por su naturaleza y monto, no exceden lo que incurriría una persona prudente al dirigir un negocio competitivo (2 CFR 200.404). La NJHMFA es responsable de determinar qué costos son necesarios y razonables, pero el DCA revisará y aprobará el reembolso de los gastos que cumplan con sus estándares de necesidad y razonabilidad. Al revisar los gastos, el DCA puede utilizar técnicas y procedimientos analíticos que garanticen el carácter justo y razonable de los costos finales, tal como el análisis de costos que detalle los elementos individuales de costos de los proyectos para certificarlos, tales como la necesidad, los precios y la consistencia antes del reembolso de gastos al receptor indirecto.

6.5. Normas de mitigación de riesgos

6.5.1. Medidas de mitigación en viviendas residenciales

El Aviso del Registro Federal proporciona medidas de mitigación resilientes que se requieren en las obras de construcción, reconstrucción y rehabilitación de estructuras residenciales y no residenciales. Una de las condiciones de los fondos de subvención es que las medidas de mitigación se incorporen a las actividades del CDBG-DR para que las propiedades sean más resistentes a los impactos de los desastres naturales y el cambio climático. El cumplimiento de la condición del desembolso de fondos del RMFP para viviendas de alquiler implica que la NJHMFA establezca métricas de rendimiento de resiliencia de la actividad aplicable, que incluya: (1) La estimación del riesgo proyectado de la actividad terminada ante los peligros naturales, incluidos aquellos bajo la influencia del cambio climático (por ejemplo, fuertes vientos destructores de viviendas de nueva construcción); (2) la identificación de medidas de mitigación que abordarán los riesgos proyectados (por ejemplo, uso de materiales de construcción capaces de resistir vientos fuertes de hasta 100 mph); y (3) la evaluación del beneficio de las medidas implementadas por el cesionario a través de datos verificables (por ejemplo, 10 viviendas de nueva construcción resistentes a vientos fuertes de hasta 100 mph). Véase II. A.2.b y II.A.2.c., p. 32060 en el enlace a la notificación: <https://www.hud.gov/sites/dfiles/CPD/documents/FR-6393-N-01-AAN.pdf>

6.5.2 Normas para llanuras aluviales

La HMFA debe certificar que no se utilizarán fondos del CDBG-DR para actividades en áreas identificadas como propensas a inundación, ya sea para uso de la tierra o con propósitos de planificación de mitigación de riesgos por el Gobierno estatal, local o tribal o que esté delineada como Área Especial con Peligro de Inundación (o llanura aluvial de 100 años) en los mapas más actuales de consulta por inundación de la FEMA, a menos que también se asegure que se diseñó o modificó la acción para minimizar daños conforme a la Orden Ejecutiva 11988 y CFR 55.

El Programa cumplirá con las reglas establecidas por los avisos del Registro Federal aplicables, pero también se seguirán las reglas más estrictas establecidas por el Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey.⁷ Las reglas superan las contempladas por la FEMA y el HUD que requeriría un nuevo modelo de elevación por crecidas que se determina si se agrega un mínimo de tres pies a la elevación en llanuras aluviales de 100 años establecida por la FEMA y que permitiría el cumplimiento de las ordenanzas locales que exceden el estándar de la FEMA.

En la Sección II.B.2.c, volumen 87 del Registro Federal (24 de mayo de 2022) se detallan los requisitos adicionales específicos para las normas de elevación de nuevas construcciones y para la rehabilitación de edificios residenciales sustancialmente dañados con el uso de fondos del CDBG-DR. Según lo definido por el HUD en el caso de las iniciativas financiadas por el CDBG-DR, se considera que una propiedad residencial tiene daños sustanciales si el valor de estos es superior al 51 por ciento del valor de mercado de la estructura antes del desastre. Si se aprueba una solicitud de fondos del CDBG-DR que incluya tanto una nueva construcción como una renovación sustancial de propiedades residenciales, se deben cumplir los requisitos de la Sección B.2.c del aviso de registro federal, mencionado anteriormente.

6.6 Seguros en llanuras aluviales

Los propietarios de inmuebles que hayan recibido asistencia federal para reparar una propiedad debido a un desastre anterior y a quienes se les requirió mantener un seguro contra inundaciones frente a pérdidas en el futuro, deben demostrar —como parte del proceso de solicitud— que se ha mantenido el seguro de inundación pertinente. Como parte de la revisión de la elegibilidad de los solicitantes individuales a los recursos del Programa, el receptor indirecto debe confirmar, si corresponde, que el solicitante mantuvo el seguro de inundación requerido.

6.7 Obligatoriedad de informar a los propietarios de inmuebles

Según el artículo 582 de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994, se exige a los propietarios de inmuebles que reciben asistencia por desastres, bajo el requisito de compra del seguro contra inundaciones, la responsabilidad legal de notificar al adquirente sobre el requisito de obtener y mantener un seguro contra inundaciones y conservar dicha notificación escrita en los documentos que evidencian la transferencia de la propiedad, así como que el propietario que transfiere

⁷ Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey; Manejo de Cuencas hidrográficas y tierras.

puede ser responsable de incumplimiento si no lo hace. El cesionario o receptor indirecto que reciba fondos del CDBG-DR debe notificar a los propietarios de los inmuebles sobre esa responsabilidad. La HMFA debe desarrollar e implementar un proceso para asegurar que los propietarios se adhieran a este requisito, que debe incluir una cláusula restrictiva permanente. La HMFA consultará con el DCA sobre la implementación de este requisito del NFIP.

6.8 Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades

La Ley Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades de 1970 (URA, por sus siglas en inglés), y enmendada, y sus reglamentos de implementación en 49 CFR § 24⁸, establece normas mínimas para los Programas y proyectos financiados por el Gobierno federal cuando se requiera la adquisición de bienes inmuebles o sea necesario el desplazamiento de personas de sus viviendas o negocios. La URA se aplica en términos generales a todos los proyectos que cuentan con fondos federales planeados o previstos, en parte o totalmente, en cualquiera de las fases de adquisición, rehabilitación o demolición.

El DCA y su receptor indirecto deben considerar los posibles efectos en los arrendatarios. Si a causa de un proyecto identificado, los arrendatarios deben abandonar sus viviendas de manera involuntaria (desplazados), pueden ser elegibles para la asistencia de reubicación para arrendatarios bajo la URA. Estos requisitos se aplican a la reubicación de toda persona que sea desplazada según se define en 49 CFR § 24.2(a)(9). Las personas desplazadas —según esta definición— deben ser plenamente informadas sobre su derecho y elegibilidad a la asistencia y los pagos de reubicación proporcionados por la URA y su reglamento de aplicación. Para obtener más información, consulte 49 CFR § 24, subparte C.

Todas las actividades de URA deben ingresarse y mantenerse dentro del sistema de registro del DCA.

6.9 Artículo 3

En el artículo 3 se establece que las oportunidades económicas —generadas por la asistencia financiera federal para Programas de vivienda y desarrollo comunitario— se destinarán, en la mayor medida posible, a personas de bajos y muy bajos ingresos y que las oportunidades de contratación deben dirigirse a empresas amparadas por el artículo 3 que empleen a esas personas.

En el marco del CDBG-DR, el DCA debe informar sobre el requisito de horas de trabajo para el número total de horas de trabajo, sobre horas de trabajo según el artículo 3 y sobre las horas de trabajo especificadas en el artículo 3 en todas las actividades de construcción aplicables. El personal del HUD revisará los datos reportados para analizar el avance del DCA en el cumplimiento de los requisitos del artículo 3 e informar sobre los compromisos de monitoreo in situ y remoto.

La NJHMFA debe desarrollar nuevos procedimientos o adoptar los existentes que demuestren cómo se adherirá a los requisitos del artículo 3. El DCA revisará y aprobará los procedimientos como parte de la

⁸ Código de Regulaciones Federales, Título 49: Transporte; Ley URA. [ECFR :: Título 42 del CFR: Salud Pública](#)

finalización de las políticas y procedimientos. Todas las actividades definidas por el artículo 3 deben ingresarse y mantenerse dentro del sistema de registro del DCA.

6.10 Ley Davis-Bacon

Conforme al artículo 110(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, los trabajadores y mecánicos empleados por contratistas y subcontratistas en obras de construcción que sean «financiados total o parcialmente» por el CDBG-DR deben tener salarios no menores que los determinados por el secretario de Trabajo para trabajos de construcción similares en la localidad de acuerdo con la Ley Davis-Bacon (40 U.S.C. 3141 y ss.). Los requisitos salariales prevalecientes según la ley Davis-Bacon no se aplican a las obras de rehabilitación, reconstrucción y demolición de propiedades residenciales que tengan menos de ocho unidades, a contratos directos por \$2000 o menos, a voluntarios de buena fe que cumplen los procedimientos y requisitos de 24 CFR § 70, o a demoliciones que no contemplan obras de construcción posterior.

Los requisitos de la Ley Davis-Bacon no se aplican a actividades que no sean de construcción, tal como la remoción de escombros posterior a tormentas.

En el caso de actividades sujetas a los requisitos de la Ley Davis-Bacon, la NJHMFA llevará a cabo actividades de implementación, monitoreo, cumplimiento y preparación de informes que se especifican en el Manual 1344.1 Rev. 2, Capítulo 1, Sección 1-5.B del HUD.⁹ El DCA es responsable de monitorear el cumplimiento de este requisito con la NJHMFA.

La NJHMFA debe desarrollar nuevos procedimientos o adoptar los existentes que demuestren cómo se adherirá a los requisitos de la Ley Davis-Bacon. El DCA revisará y aprobará los procedimientos como parte de la finalización de las políticas y procedimientos.

7. Otros requisitos intersectoriales

7.1. Prevención del fraude, desperdicio y abuso

Como cesionario de los fondos del CDBG-DR, el DCA debe supervisar todas las actividades y desembolso de los fondos otorgados a los receptores indirectos. Estos tienen la responsabilidad de crear un documento de políticas y procedimientos sobre fraude, desperdicio y abuso en el que se describa cómo el receptor indirecto se asegurará de que las actividades se adhieran a todas las reglas y regulaciones aplicables de prevención del fraude. Se monitorearán todos los proyectos al menos una vez durante el lapso de actividades. Se informará sobre los resultados de las actividades de supervisión y auditoría al Comisionado del DCA (Política N.º 2.10.3 sobre Detección del Fraude, Despilfarro y Abuso del DCA).

⁹ HUD Exchange. [HUD: Manual 1344.1. Requisitos de Normas Laborales Federales en Programas del HUD - HUD Exchange](#)



7.2. Igualdad de oportunidades

El uso de fondos del CDBG-DR no debe causar que las personas sean excluidas, que se les niegue beneficios o que sean discriminadas por motivos de raza, color, origen nacional, sexo, discapacidad o edad. El DCA y sus receptores indirectos no pueden discriminar a ninguna persona en las siguientes áreas: cuando se tomen decisiones sobre admisión o acceso a los Programas o actividades financiadas por el CDBG-DR; cuando se brinden oportunidades o se invite a participar a cualquier persona esos Programas o actividades; o cuando se tomen decisiones de empleo en la administración o conexión con dicho Programa o actividad.

El DCA y el receptor indirecto deben administrar y financiar Programas que estén conformes con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (42 USC 2000d)¹⁰, la Ley de Vivienda Justa (42 USC 3601-3619¹¹) y los reglamentos de implementación, y asimismo promoverán de manera afirmativa la vivienda justa.

Se informará a los residentes de propiedades que reciben asistencia del RMFP que en casos de violación de sus derechos pueden presentar una queja ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades ya sea en línea, correo electrónico, teléfono o correo postal.

Formulario HUD 903 para quejas en línea
 Oficina Regional de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades de Atlanta
 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos
 Five Points Plaza
 40 Marietta Street, 16th Floor
 Atlanta, GA 30303-2806
 Teléfono: 678-732-2493

Email: ComplaintsOffice04@hud.gov

7.3. Conflicto de intereses

Toda persona en calidad de empleado, agente, consultor, oficial o funcionario electo o representante oficial del receptor de fondos o de cualquier agencia pública designada o de receptores indirectos —que reciban fondos bajo esta parte— que ejerza o haya ejercido alguna función o responsabilidad con respecto a las actividades asistidas por el CDBG-DR o que tenga un cargo que le permite participar en un proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, no puede tener participación financiera o beneficiarse de una actividad asistida por el CDBG-DR, o tener participación financiera en algún contrato, subcontrato o acuerdo respecto a una actividad asistida por el CDBG-DR o respecto a las ganancias de la actividad asistida por el CDBG-DR ya sea por sí misma o mediante aquellos con quienes tiene relaciones de negocios o familiares durante el ejercicio de sus funciones o un (1) año después.

¹⁰ Código de Estados Unidos de América. Ley de Derechos Civiles. [42 USC 2000d: Prohibición de excluir la participación, denegar beneficios y discriminar en el marco de Programas con asistencia federal por motivos de raza, color u origen nacional \(house.gov\)](#)

¹¹ Código de Estados Unidos de América. Ley de Vivienda Justa. [42 USC 3601: Declaración de política \(house.gov\)](#)

7.4. Auditoría

De acuerdo con las disposiciones de 2 CFR 200, subparte F sobre los requisitos de auditoría, los cesionarios que gasten \$750,000 o más en adjudicaciones federales, durante el año fiscal correspondiente, deben tener una auditoría única o específica del Programa para dicho año fiscal. Los receptores indirectos también deben tener una auditoría única o específica del Programa si cumplen con el umbral de gastos de \$750,000 dólares.

Cuando el DCA desembolse fondos de subvención a los receptores indirectos, tiene la obligación bajo 2 CFR 200.331, de asegurar que aquellos cumplan con la subparte F. El DCA verificará que los receptores indirectos, si corresponde, hayan preparado los estados financieros —incluido el calendario de gastos de las subvenciones federales— sin que existan resultados relevantes en la auditoría única que puedan afectar el uso de fondos del CDBG-DR y, si los hubiere, que se hayan tomado las medidas correctivas correspondientes.

8. Monitoreo y cumplimiento

8.1. Desarrollo de controles internos y preparación de informes

Los controles internos son los mecanismos establecidos, las políticas y los procedimientos implementados por una organización para asegurar la integridad de la gestión fiscal y la información contable con el fin de promover la rendición de cuentas y prevenir el fraude. Además, los controles internos abarcan el desarrollo de responsabilidades laborales, el personal y el mantenimiento de registros adecuados para ayudar a que las organizaciones tengan la capacidad necesaria para mantener la supervisión y el control adecuados del Programa sobre los fondos en efectivo, bienes y otros activos.

Concretamente, los controles internos eficaces y eficientes incluirán lo siguiente:

- Apoyo a las operaciones diarias de la organización.
- Preparación fiable y oportuna de informes financieros.
- Cumplimiento de leyes y regulaciones locales, estatales y federales aplicables.
- Recursos para enfrentar el desperdicio, mal uso o pérdida de fondos.
- Sistemas seguros para evitar el acceso ilícito y/o divulgación de información.
- Utilización adecuada de los fondos para gastos elegibles del Programa.

8.2. Tipos de monitoreo y metodología

La División de Recuperación y Mitigación de Desastres (DRM, por sus siglas en inglés) hará el monitoreo de los receptores indirectos de acuerdo con las políticas y los procedimientos de monitoreo de receptores indirectos del CDBG-DR. Los responsables del monitoreo coordinarán con la HMFA para recopilar documentos y Programar reuniones. Al menos 30 días antes de la revisión del monitoreo, se proporcionará por escrito una notificación al receptor indirecto o al proveedor contratado sobre el tipo de revisión que se llevará a cabo. Una vez completada la revisión, los responsables del monitoreo



prepararán un informe detallado de resultados y recomendaciones para proceder con las acciones correctivas. El receptor indirecto es responsable de subsanar las posibles deficiencias. Cuando sea necesario, los responsables del monitoreo proporcionarán asistencia técnica o Programarán un calendario con la HMFA para el control de las medidas correctivas.

Cada receptor indirecto del Programa cooperará plenamente con los supervisores y auditores del DCA, del HUD o de la Oficina del Inspector General del HUD y los ayudará proporcionándoles todo el acceso necesario a las bases de datos y documentos requeridos de manera oportuna.

8.3. Archivos, registros y requisitos de preparación de informes

8.3.1. Gestión de archivos

A continuación se muestra una lista de la documentación de apoyo que el personal del DCA puede revisar para validar el desembolso de fondos. Esta no es una lista exhaustiva y no se requerirá toda la documentación para presentar una solicitud individual. Se extraerá y revisará la documentación específica de la actividad cuando corresponda.

- Trabajo del proyecto (por ejemplo, costo, alcance, mapas).
- Archivos de adquisiciones (por ejemplo, ofertas, contratos).
- Verificación activa de identificación de entidad única en el Sistema de Gestión de Adjudicaciones (SAM, por sus siglas en inglés).
- Registros de nómina, justificación e informes.
- Memorando de entendimiento o acuerdo de receptor indirecto.
- Carta de adjudicación.
- Elegibilidad de la actividad.
- Evidencia de cumplimiento de un objetivo nacional.
- Evaluación de la duplicación de subsidios (DOB).
- Presupuesto, información sobre gastos y solicitudes de anticipo de fondos del CDBG-DR.
- Documentación original (por ejemplo, órdenes de compra, facturas, cheques cancelados).
- Registros de análisis medioambientales aplicables.
- Informes de supervisión y auditoría aplicables.
- Evidencia de cumplimiento de requisitos intersectoriales como el artículo 3 y las normas laborales de la ley Davis-Bacon.

8.3.2. Mantenimiento de registros

El mantenimiento preciso de registros es crucial para la gestión exitosa de las actividades financiadas por el CDBG-DR y debe ser consistente con los requisitos mencionados en <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-V/subchapter-C/part-570/subpart-I/section-570.490>.

Es probable que la documentación insuficiente conduzca al monitoreo de resultados y será más difícil resolverlos si los registros están incompletos, son inexactos o inadecuados. El DCA y el receptor indirecto deben mantener la documentación completa y precisa, por proyecto, para todos los gastos vinculados a desastres. El DCA, a través de sus sistemas individuales de gestión de la información según proceda, conserva los archivos relevantes de los Programas —tales como los registros electrónicos— durante siete (7) años después del cierre final. El receptor indirecto debe conservar los registros durante al menos seis (6) años. Esta política es más estricta que 24 CFR 570.490, que establece que los archivos deben conservarse durante un período mayor de tres (3) años desde el cierre de la subvención.

Como se establece en la política, los registros deben conservarse y auditarse después del final del Programa. Con fines del cumplimiento de estos códigos, el DCA coordinará con los Servicios de Gestión de Registros de la División de Servicios de Ingresos y Empresas de Nueva Jersey para presentar y obtener la certificación del sistema de imágenes electrónicas, si corresponde. Esto incluirá documentar el calendario de retenciones descrito en la política del Programa, definir la configuración del sistema, el control de calidad, la prevención y recuperación de desastres, escanear la política y los procedimientos y el plan de migración de datos.

Toda la actividad del Programa debe mantenerse y estar disponible para el DCA y/o HUD para revisión y monitoreo dentro del sistema de registro del DCA o Sistema Integrado Estatal de Recuperación y Gestión de Operaciones (SIROMS, por sus siglas en inglés). La NJHMFA debe utilizar el sistema de registro del DCA según lo solicitado y que incluye, entre otros, la información programática, desembolsos, justificación de la actividad elegible y objetivos nacionales. Podrían existir algunos detalles del proyecto a nivel local. En los acuerdos se detallarán los requisitos de mantenimiento de registros sobre la forma en que se debe conservar la documentación entre el DCA y sus receptores indirectos.

La NJHMFA es responsable de establecer procedimientos que describen cómo se adherirá a los requisitos aplicables (Política de mantenimiento de registros de Nueva Jersey N.º 2.10.19). El DCA revisará y aprobará los procedimientos.

8.3.3. Destrucción de registros

En ningún caso la fecha de destrucción del registro será inferior a siete (7) años a partir del momento del cierre definitivo en el caso de las copias originales de los documentos. Todos los registros originales pasan a ser propiedad del Estado de Nueva Jersey. Estos se transferirán al DCA para almacenamiento de acuerdo con el plan. Todas las agencias públicas deben presentar una propuesta al sistema de eliminación de registros del Estado antes de desechar los registros retenidos.

9.0 Cierre de subvención

El diseño del proceso de cierre permite asegurar la compleción de todas las actividades del CDBG-DR y el gasto de los fondos conforme al acuerdo de subvención, las reglas del Programa y los requisitos estatales y federales. Esto significa que todos los problemas financieros, administrativos y de rendimiento estipulados en el acuerdo con receptor indirecto se han resuelto a satisfacción del DCA, el HUD y el receptor indirecto. La NJHMFA debe desarrollar nuevos procedimientos o adoptar los

existentes para demostrar cómo se adherirá a los requisitos de cierre de la subvención. El DCA revisará y aprobará los procedimientos como parte de la finalización de las políticas y procedimientos.

El proyecto estará listo para el cierre de la subvención cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Compleción de todas las actividades elegibles según el alcance del trabajo establecido en el acuerdo formalizado con el receptor indirecto con la certificación de un ingeniero.
- Ejecución de la inspección final del sitio por parte del DCA al efectuarse el cierre.
- Gasto total de los fondos o devolución prevista de los fondos restantes al HUD.
- Cumplimiento de todos los requisitos de preparación de informes (por ejemplo, informes trimestrales de rendimiento, informes mensuales de estatus del HUD, informes sobre el contrato del HUD, otros informes internos).
- Cumplimiento de todas las condiciones especiales del Programa.
- Resolución de todos los problemas de auditoría y supervisión.

9.1 Documentos de cierre

Se requiere que el receptor indirecto presente los siguientes documentos al DCA para completar el cierre de subvención:

- Solicitud final de fondos.
- Documentación probatoria de comunicación sobre logros y gastos de subvención de cada proyecto a los residentes de la jurisdicción, así como cumplimiento del objetivo nacional del HUD.
- Documentación sobre el gasto total de los fondos o certificación de la devolución de los fondos restantes.
- Documentación detallada sobre la resolución de todos los asuntos pendientes de auditoría o supervisión.
- Formularios de duplicación de subsidios.
- Certificación final por parte de un ingeniero.
- Documentación del seguro contra inundaciones, cuando proceda.
- Documentación final de inspección.
- Lista de control del análisis medioambiental

El DCA revisará la documentación y procesará la solicitud final de fondos si todos los documentos proporcionados y las circunstancias del proyecto justifican su cierre. El DCA desgravará los fondos restantes, si procede, e introducirá toda la información necesaria en el DRGR para demostrar la completación de las actividades y proyectos.

Una vez procesada toda la documentación de cierre y actualizado el DRGR, el DCA enviará la comunicación de cierre al receptor indirecto. Es recomendable que los receptores indirectos firmen y devuelvan la carta de cierre del subsidio al DCA para recibir los fondos de retención. Los receptores indirectos deben conservar los registros del CDBG-DR durante al menos siete (7) años después del cierre final conforme a los requisitos de retención de registros estatales y federales.

9.1.1 Seguro contra inundaciones al cierre de subvención

El receptor indirecto debe verificar que existe un seguro contra inundaciones en los proyectos aplicables ubicados en un Área Especial con Peligro de Inundación. Si se verifica en el momento del cierre que el propietario del proyecto de vivienda de alquiler no cumplió con los requisitos de obtener un seguro contra inundaciones, en la medida que proceda, es posible que tenga que reembolsar la totalidad o parte de la asistencia proporcionada bajo el Programa. Por otra parte, las propiedades de inmuebles que no estaban obligados a tener un seguro contra inundaciones, previamente al inicio del Programa y que no se ubiquen dentro del área para seguro especial contra riesgos de inundación, no necesitan obtener un seguro contra inundaciones como requisito del Programa. Los inmuebles de propietarios a quienes la FEMA les requirió mantener el seguro contra inundaciones por desastres previos y que no lo mantuvieron —según 88 FR-3198 de la FEMA— no serán elegibles para el financiamiento del proyecto.

El artículo 582 de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994, en su forma enmendada (42 USC 5154a)¹², prohíbe a los receptores indirectos de este Programa de subvenciones proporcionar asistencia por desastre, para la reparación, reemplazo o restauración de una propiedad, a un propietario que no haya cumplido con el requisito federal de obtener y mantener un seguro contra inundaciones después de haber recibido asistencia previa del Gobierno federal en caso de desastre. El receptor indirecto debe desarrollar e implementar un proceso de verificación y monitoreo del cumplimiento del artículo 582 y el requisito de obtener y mantener un seguro contra inundaciones.

El artículo 102(a) de la Ley de Protección contra Desastres de Inundación de 1973 ([42 U.S.C. 4012a](#)) requiere que los propietarios, ubicados en un Área Especial con Peligro de Inundación que recibe fondos de asistencia del CDBG-DR, compren y mantengan de seguro de protección contra inundaciones para cualquier propiedad asistida por el HUD (edificio o propiedad personal). El requisito para la compra del seguro contra inundaciones se indicará en el acuerdo de subvención y la prueba de cumplimiento incluida en los procedimientos de cierre de la subvención. Los receptores indirectos deben desarrollar e implementar un proceso para asegurar que los propietarios de inmuebles se adhieran a este requisito.

9.1.2 Duplicación de subsidios en el cierre de subvención

Si hubiese fondos adicionales por DOB que se desembolsarán después de la formalización del acuerdo con el receptor indirecto, este está obligado a devolver estos fondos al DCA. Véase: Sección 5.10: Subrogación. El DCA llevará a cabo un análisis final de DOB para verificar que el propietario del proyecto no ha recibido ningún financiamiento adicional. Conforme a los requisitos de preparación de informes del HUD, una vez finalizado el período de cumplimiento, el DCA comunicará al HUD sobre el cierre formal del expediente.

¹² Código de los Estados Unidos de América. Título 42: Salud y Bienestar Públicos. [42 U.S.C. 5154a](#)

