

Programa Smart Move - Fase I:
Construcción de Viviendas
Unifamiliares
Manual de políticas



CONTENIDO

CONTENIDO	2
1 Descripción general del programa	7
1.1 Introducción	7
1.2 Descripción del Programa.....	8
1.3 Propósito y alcance.....	8
1.4 Orígenes de financiación	9
1.4.1 Fondos Ida del CDBG-DR	9
1.4.2 Intercambiabilidad del CDBG-DR	10
1.5 Vinculación con el desastre	10
1.6 Necesidades no satisfechas y distribución de fondos	11
1.7 Reembolso de FEMA no elegible.....	11
1.8 Administración del Programa	11
1.8.1 Roles y responsabilidades de receptores indirectos	12
1.8.2 Funciones y responsabilidades del desarrollador	13
1.8.3 Inicio del Programa y calendario de gastos	15
1.8.4 Áreas geográficas atendidas	15
1.8.5 Normas aplicables, estatutos, exenciones y requisitos alternativos	16
1.9 Equidad social y poblaciones vulnerables.....	16
2 EIEgibilidad	17
2.1 Objetivos nacionales.....	17
2.2 Actividades elegibles	18
2.3 Costos elegibles	19
2.4 Actividades no elegibles	20
2.5 Solicitantes elegibles	20
2.6 Modelos de proyectos elegibles.....	21
3 SOLICITUDES.....	21
3.1 Resumen del trámite de la solicitud	21
3.1.1 Puntaje y selección	21
3.2 Prueba documental de la audiencia pública.....	24
3.3 Requisitos del sitio	25



3.3.1	Selección de sitio y compatibilidad de vecindario	25
3.3.2	Control del sitio	25
3.3.3	Características adversas o negativas del sitio	25
3.3.4	Tasación de la propiedad	25
3.4	Derechos de uso del suelo.....	26
3.4.1	Mapas de zonas y lotes.....	26
3.5	Análisis de mercado.....	26
3.6	Planos de construcción.....	26
3.7	Requisitos del plan del proyecto	27
3.7.1	Presupuesto del proyecto con estimación de costos	27
3.7.2	Cronograma del proyecto	28
3.7.3	Equipo responsable del desarrollo	28
3.7.4	Disponibilidad del proyecto.....	29
3.8	Documentación de diligencia debida.....	29
3.9	Análisis de factibilidad de la solicitud	29
4	Requisitos del Programa de Desarrollo de Vivienda.....	30
4.1	Modelo de implementación del Programa	30
4.2	Modelos del proyecto.....	31
4.2.1	Nueva construcción: Subdivisiones unifamiliares	31
4.2.2	Desarrollo habitacional en lotes vacíos o de baja densidad.....	32
4.2.3	Reutilización adaptativa y conversiones	32
4.3	Otras opciones de desarrollo	32
4.3.1	Tipos de viviendas unifamiliares adosadas y no adosadas.....	32
4.3.2	Construcción de viviendas innovadoras	33
4.4	Características del proyecto.....	33
4.5	Infraestructura pública de apoyo al desarrollo de viviendas	34
4.6	Apropiación de servidumbres y derechos de paso.....	35
5	Adjudicación	36
5.1	Distribución del financiamiento.....	36
5.2	Montos máximos de adjudicación	36
5.3	Adjudicación al receptor indirecto	36
5.4	Financiación para desarrolladores	37



5.5	Incentivos de desarrollo	37
5.5.1	Incentivo máximo por unidad de vivienda	37
5.5.2	Descuentos en precio de venta y de compra	38
5.6	Estimación del monto de adjudicación	39
5.7	Notificación de adjudicación.....	39
5.7.1	Desacuerdo con la decisión de adjudicación	40
5.8	Acuerdos	40
5.8.1	Acuerdo del receptor indirecto.....	40
5.8.2	Acuerdo de desarrollador	40
5.8.3	Ejecución hipotecaria, incumplimiento, omisiones y quebrantamiento de contratos41	
5.8.4	Cláusulas restrictivas	41
5.8.5	Acuerdo de subordinación entre acreedores y derecho de retención	41
6	Cumplimiento intersectorial.....	42
6.1	Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades (URA).....	42
6.2	Revisión medioambiental	42
6.3	Duplicación de beneficios	43
6.4	Cumplimiento de normas laborales	44
6.4.1	Davis Bacon	44
6.4.2	Artículo 3	44
6.4.3	Ley de Horas de Trabajo por Contrato y Normas de Seguridad	44
6.4.4	Ley Copeland (Antisobornos)	45
6.4.5	Seguros, garantías y bonos.....	45
6.5	Equidad de vivienda y comercialización afirmativa de viviendas	45
7	Construcción.....	47
7.1	Contratación de servicios de contratistas.....	48
7.2	Conferencia previa a la construcción	48
7.3	Normas de construcción	48
7.3.1	Requisitos de resiliencia y mitigación	48
7.3.2	Estándares de eficiencia energética y ecológica	49
7.3.3	Estándares de elevación	49
7.3.4	Requisitos de accesibilidad	49



7.4	Permisos de construcción e inspecciones.....	49
7.5	Calendario de obras de construcción y retrasos	50
7.6	Solicitudes de pago.....	50
7.7	Órdenes de cambio.....	51
7.8	Inspecciones.....	51
7.9	Retención	52
8	CIERRE.....	52
8.1	Venta de viviendas unifamiliares.....	52
8.2	Informes financieros y retiro final de retención	53
8.3	Cierre del proyecto.....	53
8.4	Ingreso del programa.....	54
9	APELACIONES AL PROGRAMA, QUEJAS Y CONFLICTOS DE INTERESES.....	55
9.1	Elegibilidad de apelaciones en el Programa.....	55
9.2	Quejas	56
9.3	Coordinación de quejas y reclamos según el Artículo 504	56
9.4	Medidas contra fraude, despilfarro y abuso	56
9.5	Conflicto de intereses	57
9.5.1	Aplicabilidad	57
9.5.2	Conflictos de interés.....	57
10	ANEXO A: Definiciones y acrónimos	59



Historial y política de versiones

El historial de versiones de este manual de políticas se indica en el siguiente cuadro, donde hay notas sobre las modificaciones. También se incorporan las fechas de cada versión señalada en el cuadro.

El Estado publicará la nueva versión posteriormente a que se hagan cambios sustantivos para que refleje el cambio de política. Al manual de políticas actualizado se le asignará un nuevo número de versión principal, tal como 2.0, 3.0, entre otros.

Si los cambios no son sustanciales, tales como correcciones mínimas al texto y edición o aclaración sobre la política existente, sin que se afecte la interpretación o aplicabilidad de la política, el Estado publicará una nueva versión del documento, numerada en forma secuencial y posterior a la numeración de la versión anterior, tal como 2.1, 2.2, entre otros.

Las enmiendas a las políticas pueden entrar en vigor en la fecha de revisión o de manera retroactiva, dependiendo del número de solicitudes pendientes y del estatus de los solicitantes en el proceso de admisión y recuperación del programa. Si se aplicase la política ya sea de forma proactiva o retroactiva se detallará esta acción en el historial de versiones que aparece a continuación y/o en las secciones del programa correspondientes.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
1.0		Programa Smart Move - Fase I: Manual de políticas para construcción de viviendas unifamiliares

1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

1.1 Introducción

El huracán Ida afectó a Nueva Jersey entre el 1 y el 3 de septiembre de 2021, con vientos y lluvias torrenciales que causaron fuertes inundaciones repentinas y devastación que destruyeron viviendas y pequeños negocios en muchos condados de Nueva Jersey. En consecuencia, la magnitud que alcanzó la destrucción de viviendas, negocios e infraestructura pública conllevó a que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) le adjudicara al Estado de Nueva Jersey los primeros fondos en mayo de 2022 (FRN 87 FR 31636), a través del Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA, por sus siglas en inglés). Esta adjudicación fue por un monto de \$228,346,000 provenientes del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) para apoyar acciones de recuperación y mitigación a largo plazo después del paso del huracán Ida (DR-4614). El HUD aumentó los fondos de subvención en \$149,229,000 en enero de 2023 (88 FR 3198), con lo que el total de los fondos del CDBG-DR ascendió a \$377,575,000 dólares.

Con el fin de establecer la elegibilidad de las áreas susceptibles de asistencia financiera, el HUD identificó las zonas más afectadas y críticas (MID, por sus siglas en inglés); por otra parte, se autorizó al Estado a que designara otras MID que no hubiesen sido identificadas por el HUD. Los siguientes condados son áreas MID identificadas por el HUD y el Estado hacia las cuales se orientarán las iniciativas de recuperación con el uso de este financiamiento del CDBG-DR:

- **Condados MID identificados por el HUD:** Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic, Somerset y Union.
- **Condados MID identificados por el Estado:** Gloucester, Hunterdon, Mercer, Morris y Warren.

La naturaleza de la financiación del CDBG-DR consiste en atender las necesidades pendientes después de que se hayan agotado todas las otras formas de asistencia; aunque los niveles actuales de financiación son significativos, las necesidades conocidas y cuantificables aún superan esos niveles. Como resultado, el DCA ha evaluado la necesidad colectiva y ha determinado cómo se podría priorizar estratégicamente el uso de los recursos del CDBG-DR para reducir la disparidad y proporcionar alivio más eficiente y efectiva a los MID.

El propósito de este manual de políticas (política) es proporcionar orientación a quienes participan en el Programa Smart Move (Programa), y que abarca, entre otros, todas las unidades generales del Gobierno local (UGLG, por sus siglas en inglés), receptores indirectos, desarrolladores de viviendas, empleados del DCA, proveedores, distribuidores, contratistas, consultores, asociados, ciudadanos, solicitantes, adjudicatarios, departamentos externos y agencias que tienen relaciones comerciales con el DCA, así como beneficiarios y otros asociados que trabajan, tienen acceso o solicitan subsidios o asistencia en virtud del Programa. Para comprender todas las

disposiciones del Programa, se recomienda leer por completo este documento y que toda consulta se dirija a los representantes del programa para obtener ayuda. Además de este documento, el DCA publicará preguntas frecuentes, hojas informativas, listas de verificación del programa y otros documentos para ayudar con la administración y participación en el programa.

1.2 Descripción del Programa

Smart Move es un programa-piloto que subsidiará el desarrollo de viviendas unifamiliares de calidad, energéticamente eficientes, resilientes y asequibles, ocupadas por sus propietarios en áreas de menor riesgo dentro o cerca de comunidades afectadas por desastres que participan en *Blue Acres* u otros programas de compra que cuentan con el apoyo de diferentes fuentes de financiamiento. El Programa proporcionará vivienda segura para reubicar a los residentes y que puedan permanecer en sus comunidades o en áreas colindantes, después de vender sus propiedades de alto riesgo, y brindará oportunidades para compra de vivienda por primera vez a familias elegibles. Se dará preferencia a los ocupantes residenciales originales que califiquen porque vendieron las viviendas que ocupaban debido a su alto riesgo a través del Programa de Compra *Blue Acres*.

Se pueden incorporar soluciones alternativas de energía verde y resiliente en los desarrollos habitacionales, tales como, entre otras, pilas de combustible, parques de paneles solares, microrredes y otras tecnologías ecológicas innovadoras. El Programa se adherirá a las Normas de Construcción Verde y Resiliente del HUD, que requieren que las nuevas construcciones cumplan con un estándar de construcción ecológica reconocido por el sector que haya logrado la certificación y un estándar mínimo de eficiencia energética. Las normas prescritas por este Programa se discutirán en la Sección 7.3 de esta política.

Los nuevos desarrollos se construirán afuera de las llanuras de inundación de 500 años y en zonas tierra adentro o llanuras de inundación adaptadas al clima costero, según lo definido por el Departamento de Protección Ambiental del Estado de Nueva Jersey (NJDEP, por sus siglas en inglés).

1.3 Propósito y alcance

El propósito del Programa es promover la recuperación de viviendas y, al mismo tiempo, generar oportunidades de compra de primera vivienda a precio asequible para que se fomente la sostenibilidad de las comunidades a largo plazo, con la construcción de viviendas resilientes que sean menos susceptibles a los daños y la destrucción causados por los desastres naturales. El Programa será financiado con \$50 millones provenientes del CDBG-DR, destinados al huracán Ida, para desarrollar y construir nuevas unidades de vivienda.

Toda UGLG que esté situada en uno de los condados MID identificados y que tenga proyectos que cumplan los requisitos necesarios puede solicitar su inclusión para participar en el Programa Piloto. Este se reserva el derecho de limitar el número de

proyectos seleccionados en el marco disponible de financiación. El objetivo del trámite de solicitudes es lograr que la distribución de proyectos garantice la dispersión geográfica de las viviendas sin que ocurra la concentración de viviendas de bajos ingresos en un lugar específico. Un condado identificado como MID puede recibir fondos para varios proyectos; sin embargo, sólo se otorgará un proyecto por CGLU (es decir, ciudad, municipio, etc.).

El Programa se fundamenta en la utilización creativa e inteligente de los fondos del CDBG-DR para ayudar a las personas, cuyas viviendas fueron destruidas; a las personas desplazadas sin posibilidad de regresar a sus residencias anteriores debido a la amenaza continua o mayor de pérdidas debido a su ubicación y proximidad a áreas de inundación de alto riesgo; y a compradores de primera vivienda.

El Programa tiene las siguientes metas:

- ▶ Cumplir con el objetivo nacional de atención a la población de ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés) mediante la estrategia de desarrollar viviendas para familias de ingresos bajos a moderados (LMH, por sus siglas en inglés), abriendo oportunidades de compra de vivienda asequible para familias afectadas y/o desplazadas debido al desastre(s).
- ▶ Cuando sea necesario y factible se proporcionará infraestructura pública en apoyo de la vivienda para cumplir el objetivo nacional de favorecer áreas de ingresos bajos a moderados (LMA, por sus siglas en inglés) mediante caminos, servicios públicos, mejoras que apoyarán los nuevos desarrollos de viviendas LMH.
- ▶ Priorizar a personas y familias afectadas que eran propietarios de viviendas antes del desastre y que participaban en el Programa de Compra *Blue Acres*.
- ▶ Desembolsar fondos en las áreas más afectadas para abordar necesidades no satisfechas basándose en su evaluación.
- ▶ Reemplazar el parque de viviendas que fue dañado o destruido en áreas afectadas, cuando sea posible; en áreas donde no pueden ser reemplazadas para desarrollar viviendas en zonas más sostenibles y resilientes.
- ▶ Aumentar el número y la calidad de las unidades de vivienda asequible.
- ▶ Aumentar la solidez, eficiencia energética, asequibilidad y resiliencia del parque de viviendas.
- ▶ Implementar tipologías innovadoras de diseño y desarrollo, siempre que sea posible.
- ▶ Reducir o eliminar el riesgo a largo plazo de pérdida de vidas, lesiones, daños y pérdida de propiedad, así como sufrimiento y dificultades de los residentes desplazados de áreas con alto riesgo de inundación.

1.4 Orígenes de financiación

1.4.1 Fondos Ida del CDBG-DR

Los fondos para el Programa provienen del Programa CDBG-DR del HUD, asignados por el Congreso en el marco de la Ley de Asignaciones Suplementarias

de Ayuda por Desastres de 2022, Ley Pública 117-43 y Ley de Asignaciones Permanentes y Asignaciones Suplementarias para Ucrania, Ley Pública 117-180 de 2023. Las subvenciones del CDBG-DR están autorizadas bajo el Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés) para afrontar gastos necesarios relacionados con la ayuda en caso de desastre, la recuperación a largo plazo, la restauración de infraestructura y vivienda, y la reactivación económica en las áreas más afectadas y críticas como resultado de un desastre mayor.

El 30 de septiembre de 2021, el presidente Biden firmó la Ley Pública 117-43 que asigna \$5 mil millones al HUD para lograr la recuperación causada por los desastres de 2020 y 2021, y de los cuales el HUD asignó \$228,346 millones al Estado de Nueva Jersey para atender los estragos del paso del huracán del 1 al 3 de septiembre de 2021. Los requisitos alternativos y las exenciones para el uso de los fondos del CDBG-DR se publican en los registros federales aplicables, incluyendo [87 FR 31636](#). Posteriormente, después de la emisión de la Ley Pública 17-180, el Congreso asignó \$2,000,000,000 adicionales para complementar esta ayuda en caso de desastre, de los cuales se asignaron \$149,229,000 al Estado de Nueva Jersey mediante [88 FR 3198](#), por un monto total de \$377,575,000 de la subvención del CDBG-DR en el momento en que se desarrolló este Programa.

1.4.2 Intercambiabilidad del CDBG-DR

Intercambiabilidad de fondos para desastres

El DCA puede optar en un momento determinado utilizar los fondos del huracán Sandy para el Programa. En este caso, se usarán los fondos indistintamente y el DCA deberá seguir las reglas y los requisitos correspondientes, según lo prescrito por fuente de financiación. Por ejemplo, si el DCA está utilizando fondos Ida, cumplirá lo dispuesto en la Notificación del Registro Federal (FRN, por sus siglas en inglés) que asigna ese financiamiento; sin embargo, si se están utilizando fondos Sandy, se seguirán las reglas y los requisitos descritos en el FRN que asigna fondos de Sandy. En este momento, sin embargo, no hay fondos Sandy asignados para el Programa.

1.5 Vinculación con el desastre

En general, la nueva construcción o rehabilitación de unidades no dañadas por el desastre son elegibles para el uso de fondos, si las obras abordan claramente los impactos relacionados con el desastre (por ejemplo, necesidad de vivienda posterior al desastre, desplazamiento desde las áreas afectadas por el desastre a otros lugares) y se realizan en zonas afectadas por el desastre. Este impacto puede demostrarse por el efecto general del desastre en la calidad, cantidad y asequibilidad del parque de viviendas y la consiguiente imposibilidad de satisfacer las necesidades posteriores al desastre y las demandas de la población.

El huracán Ida causó daños significativos al ya frágil y saturado parque de viviendas del estado, provocando la pérdida de unidades ocupadas por propietarios y

arrendatarios. Los efectos de Ida, agravados por los efectos persistentes del huracán Sandy, han agotado el parque de viviendas afectando su asequibilidad en intensificado los desafíos de vivienda y las crisis de falta de vivienda en el estado. El Programa ayuda a enfrentar estos impactos.

1.6 Necesidades no satisfechas y distribución de fondos

As required by the Federal Register, Vol. 87, No. 23, February 3, 2022 (87 FR 6364), the State will allocate at least 80% of the funds to address unmet needs within HUD-identified “most impacted and distressed” (MID) areas that have been Presidentially declared as a major disaster. Estas incluyen los condados de Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic, Somerset y Union. The remaining 20% of the allocation may be used to address unmet needs in areas that are outside the HUD-identified MID areas, provided that they received a presidential declaration as a disaster and are designated as grantee-identified MIDs by the State.

Como lo requiere el Registro Federal, Vol. 87, No. 23, 3 de febrero de 2022 (87 FR 6364), el Estado asignará al menos el 80% de los fondos para abordar necesidades no satisfechas en las áreas identificadas por el HUD como las «más afectadas y críticas» (MID), bajo declaración presidencial de desastre mayor. Estas incluyen los condados de Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic, Somerset y Union. El 20% restante de la asignación puede ser para afrontar necesidades no satisfechas en áreas externas a las identificadas como MID por el HUD, siempre que hayan recibido la declaración presidencial de área de desastre y las designadas como MID para el cesionario, identificadas por el Estado.

Los criterios de selección de proyectos se discuten en la Sección 3 y serán determinantes para garantizar que los proyectos que se seleccionan y a las que se otorgan fondos se encuentren en estos lugares y con características (es decir, asequibilidad, tamaño, etc.) apropiadas para abordar los tipos de vivienda, el número de unidades y otras necesidades de vivienda, como se identifica en la evaluación de necesidades no satisfechas.

1.7 Reembolso de FEMA no elegible

Las actividades del CDBG-DR, bajo el Programa, no son elegibles para reembolso por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) o el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos. El Programa aborda necesidades no satisfechas de vivienda que aún no tienen cobertura de FEMA u otras agencias federales.

1.8 Administración del Programa

El DCA es responsable de la administración directa del Programa. Como entidad responsable, el DCA mantendrá la supervisión del Programa, supervisará todas las actividades y los gastos de sus beneficiarios indirectos y desarrolladores, y garantizará que se cumplan todos los requisitos legales y reglamentarios programáticos, incluidos

los siguientes: objetivos nacionales, equidad de vivienda, equidad social y no discriminación, normas de adquisición y contratación de servicios, regulaciones ambientales, cumplimiento, normas de construcción y elegibilidad.

1.8.1 Roles y responsabilidades de receptores indirectos

Algunos de los roles clave incluyen, entre otros, los siguientes:

- ▶ Ejecutar la administración de la concesión de subvención.
- ▶ Cumplir con todos los objetivos y las medidas de rendimiento establecidos.
- ▶ Ayudar con las actividades de extensión a las comunidades locales, comunidades de desarrollo y localidades en la esfera de influencia con respecto a los programas y proyectos de desarrollo.
- ▶ Negociar, ejecutar, gestionar y supervisar el acuerdo formalizado con el desarrollador.
- ▶ Proporcionar gestión y supervisión del desarrollador.
- ▶ Hacer cumplir las políticas, las directrices y los procedimientos del programa.
- ▶ Supervisar su propio desempeño y el del desarrollador en conformidad con el acuerdo de subvención y las regulaciones federales aplicables vinculadas a la gestión administrativa y financiera, obligaciones federales interdisciplinarias (es decir, suspensión e inhabilitación, Davis Bacon, Artículo 3, negocios propiedad de mujeres y minorías, etc.), y otros requerimientos.
- ▶ Facilitar el trámite de solicitudes del proyecto para presentación al Programa.
- ▶ Gestionar trámites de reubicación en el marco de la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades (URA, por sus siglas en inglés), si procede.
- ▶ Apoyar el proceso de revisión ambiental específico del proyecto (Nivel 2) para garantizar su cumplimiento.
- ▶ Gestionar los procesos de aprobación de proyectos como entidad titular (es decir, derechos, aprobación de planos de construcción, permisos, etc.).
- ▶ Garantizar que el desarrollador cumpla las funciones y responsabilidades que se detallan en el acuerdo formalizado por escrito.
- ▶ Revisar y aprobar pagos y reembolsos para los desarrolladores.
- ▶ Presentar solicitudes de reembolso al programa para revisión. Mantener registros financieros y presupuestarios del proyecto.
- ▶ Enviar datos al Programa para la presentación de informes adecuados, tales como los del sistema de informes de subvenciones para recuperación por desastres (DRGR, por sus siglas en inglés), Artículo 3, Davis Bacon, etc.
- ▶ Vigilar y supervisar el avance del proyecto (es decir, informes de estado, tiempo y gastos, etc.).

- ▶ Aplicar los requisitos de mantenimiento de registros fijados por el Programa y establecer requisitos adicionales, según sea necesario, para el personal y los desarrolladores.
- ▶ Asegurar la realización y precisión de las solicitudes de pago, los informes y los documentos del programa.
- ▶ Confirmar la compleción de las obras de construcción pertinentes antes del pago de reembolsos al desarrollador.
- ▶ Revisar y aprobar órdenes de cambio, cuando sea necesario.
- ▶ Gestionar el proceso de aceptación y entrega de infraestructura pública edificada en apoyo al sector de la vivienda con el compromiso de operación y mantenimiento a largo plazo.
- ▶ Administrar el cumplimiento del postulado de promoción afirmativa de vivienda digna (AFFH, por sus siglas en inglés) y del Plan de Marketing Favorable a la Vivienda Equitativa (AFHMP, por sus siglas en inglés) en el proyecto; coordinar con el desarrollador el diseño del AFHMP; monitorear las acciones del desarrollador para el cumplimiento del AFFH e implementación del AFHMP; administrar las acciones de marketing y divulgación para el desarrollo del proyecto y la venta de viviendas.
- ▶ Participar en la transacción del depósito de garantía en la adquisición de tierras y en la financiación de la construcción del proyecto; proporcionar instrumentos de seguridad (es decir, pagarés, escritura de garantía, cláusulas, restricciones, etc.) y desembolso de fondos.
- ▶ Asegurar que se utilicen las salvaguardas adecuadas para proteger la Información de Identificación Personal (PII, por sus siglas en inglés) del comprador de vivienda (es decir, nombre, fecha de nacimiento, número de seguro social, edad, etc.).
- ▶ Crear y mantener un plan de supervisión para garantizar el cumplimiento de su propio Programa y de los desarrolladores.
- ▶ Ayudar con el proceso de duplicación de beneficios para garantizar que no exista duplicación relacionada con la infraestructura y el desarrollo general del proyecto.
- ▶ Supervisar al desarrollador con la gestión del proceso de cierre y otros aspectos del programa y liquidación de la subvención relacionados con el proyecto de desarrollo.
- ▶ Participar en los procesos de monitoreo y auditoría, incluida la coordinación con los desarrolladores. Los primeros pueden ocurrir durante la implementación del Programa y/o después del cierre del Programa, según sea necesario.

1.8.2 Funciones y responsabilidades del desarrollador

Algunas de las funciones principales del desarrollador son las siguientes, entre otras:

- ▶ Formular una entidad propietaria en sociedad o jurídica (si corresponde); negociar un acuerdo de colaboración; negociar un acuerdo de desarrollo

con el receptor indirecto; identificar y aceptar riesgos legales y financieros asociados con el desarrollo.

- ▶ Seleccionar y organizar a todos los miembros del equipo de desarrollo (es decir, arquitectos, ingenieros, consultores ambientales, profesionales inmobiliarios, contratistas generales, etc.).
- ▶ Conseguir el control del sitio y negociar los términos del acuerdo de desarrollo.
- ▶ Gestionar la selección de todas las actividades de predesarrollo del sitio, diligencia debida, adquisición de tierras, títulos, sondeos, estudios geotécnicos y ambientales, elaboración de planos y especificaciones, estimación de costes de construcción, entre otros.
- ▶ Dirigir el marketing, la publicidad y la divulgación con respecto al desarrollo; administrar funciones relacionadas con la divulgación y el compromiso de la comunidad (políticas, de negocios, a los residentes, etc.); emitir avisos apropiados.
- ▶ Administrar todas las actividades relacionadas con la construcción, rehabilitación o compra de bienes raíces con el propósito de desarrollar viviendas asequibles.
- ▶ Asegurar y aprovechar los fondos necesarios, desarrollar el plan y la estrategia de financiación, buscar inversores, negociar términos de financiación, cumplir con las normas crediticias y colocación de fondos, liquidar préstamos y administrar fondos.
- ▶ Gestionar el trámite de solicitudes del diseño del proyecto, derechos y procesos de autorización y aprobación.
- ▶ Administrar todos los aspectos del proceso de construcción, incluyendo los servicios del contratista principal, reuniones previas a la construcción, adjudicación y gestión de contratos de construcción, costos y presupuestos, revisión y trámite de órdenes de cambio, inspección de obras para libramiento de pagos de construcción, calendario de inspecciones para autorizaciones y permisos finales, cumplimiento de regulaciones federales, tales como Artículo 3, Davis Bacon, MBE/WBE, equidad de vivienda, entre otros; facilitar el proceso de aceptación de la infraestructura pública, supervisar la liberación de bonos, garantizar la seguridad del sitio y protección y gestión de activos, cumplimiento con la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (OSHA, por sus siglas en inglés) y otras leyes y requisitos federales, estatales y locales.
- ▶ Asegurar la viabilidad y sostenibilidad fiscal del proyecto durante la construcción hasta la entrega de todas las propiedades; mantener pólizas, bonos, garantías financieras correspondientes, entre otros.
- ▶ Coordinar con el receptor indirecto para ayudar con el cumplimiento del AFFH y la creación del AFHMP.
- ▶ Colaborar con el Programa y el receptor indirecto para llevar a cabo las actividades de marketing, publicidad y divulgación de la venta de las viviendas.



- ▶ Facilitar los procesos de venta y recaudación de fondos de garantía para vender las viviendas a los propietarios e implementar medidas para proteger de manera segura la información personal de identificación (PII) del comprador: nombre, fecha de nacimiento, número de seguro social, edad, entre otros.
- ▶ Gestionar el cierre del desarrollo o proyecto y los aspectos concernientes al cierre del programa y la subvención vinculados al proyecto de desarrollo.
- ▶ Participar en los procesos de monitoreo y auditoría durante la implementación del Programa y/o después del cierre del mismo, según sea necesario.

1.8.3 Inicio del Programa y calendario de gastos

Inicio del Programa

El DCA anticipa que el Programa comenzará en el otoño de 2023 y se extenderá hasta el cierre del proyecto y el Programa o el vencimiento de la subvención.

Período de financiación

En cuanto a los fondos del CDBG-DR, el DCA no estará sujeto a los requisitos de distribución y gastos oportunos que, normalmente, se imponen a los fondos del CDBG; sin embargo, el 100 por ciento (100 %) de la asignación del CDBG-DR debe desembolsarse antes de la expiración de la subvención.

Todos los fondos otorgados a la unidad general del Gobierno local (UGLG) y sus adjudicatarios secundarios también están sujetos a estos plazos. El DCA puede imponer un cronograma más estricto de ejecución de desembolsos para asegurar la capacidad de administrar y cumplir con las directrices de gastos establecidas jurídicamente. El DCA incluirá puntos de referencia de ejecución, marcadores de evaluación y calendarios de monitoreo en los acuerdos estándar con los receptores secundarios para garantizar que se cumpla el plazo legal.

Prórroga de la financiación

El HUD puede prorrogar el período administrativo de ejecución de seis (6) años. Si se le otorga al DCA dicha prórroga, no les corresponde automáticamente a sus receptores indirectos y/o adjudicatarios secundarios. Si se les concede a estos últimos, se realizarán caso por caso según varios factores, tales como el desempeño del proyecto y de los receptores indirectos, plazos, ejecución general del programa, condiciones del objetivo nacional, porcentaje de ejecución, inversión y desembolso total en la fecha de la solicitud de prórroga, entre otros. Al término de ejecución del período inicial y/o prórroga, el DCA liquidará la subvención y se recuperará los fondos restantes no gastado por los receptores indirectos y/o adjudicatarios secundarios para ser devueltos al HUD.

1.8.4 Áreas geográficas atendidas

Condados MID identificados por el HUD: Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic, Somerset y Union.

Condados MID identificados por el Estado: Gloucester, Hunterdon, Mercer, Morris y Warren.

1.8.5 Normas aplicables, estatutos, exenciones y requisitos alternativos

Como se describe en [87 FR 31636, II.B.1](#), los cesionarios pueden utilizar los fondos del CDBG-DR para obras de nuevas construcciones. Con este Aviso, se exime en la medida necesaria el acatamiento de las prohibiciones anteriores, que se encuentran en 23 U.S.C. 5305(a) y 24 CFR 570.207(b)(3), para permitir la construcción de nuevas viviendas. El DCA administrará el Programa para desarrollar nuevas viviendas de construcción bajo la disposición de las notificaciones de exención aplicables y regirá el CFR 570.202 y se extenderá a las nuevas construcciones, además de la asistencia para rehabilitación. El Programa seguirá acatando los requisitos federales de accesibilidad enumerados en 24 CFR 1.4(b)(3) y 8.4(b)(5). Las directrices relativas a nuevas normas y requisitos de construcción se detallan más adelante en la Sección 7.3 de esta política.

1.9 Equidad social y poblaciones vulnerables

El Programa emprenderá las siguientes acciones para promover el acceso a la vivienda por parte de las poblaciones vulnerables:

- ▶ Labor estrecha con los Gobiernos locales para identificar las áreas de alto riesgo, las vulnerabilidades sociales y los servicios comunitarios o públicos que dependen de los residentes.
- ▶ Coordinación estrecha con organizaciones comunitarias para llevar a cabo actividades de divulgación y participación.
- ▶ Financiamiento y facilitación del acceso a los servicios de consejería en vivienda para todos los solicitantes del programa a través de los servicios de apoyo (consejería en vivienda y servicios legales).
- ▶ Apoyo a la adquisición de vivienda de manera equitativa para los participantes de *Blue Acres* y compradores elegibles de primera vivienda.

Interseccionalidad y análisis de impedimentos

En la medida que el Programa tiene como fin la compra de vivienda propia, no solo atiende a las familias de bajos ingresos y a poblaciones vulnerables mediante la creación de oportunidades de compra de vivienda para las poblaciones prioritarias, sino que también el Programa también tiene la capacidad de abordar estratégicamente muchos de los impedimentos a la vivienda justa, como se identificó en el Análisis de Impedimentos a la Vivienda Justa de 2020. El Programa ayudará a abordar los siguientes impedimentos:

1. **Disminución de la asequibilidad de vivienda:** El Programa exigirá que el 70% del total de unidades construidas y financiadas a través del mismo, sean

ocupadas por familias LMI y que cada proyecto sea ocupado al menos en un 51% por familias LMI.

2. **Proporción creciente de personas con dominio limitado del inglés:** El Programa implementará prácticas de equidad de vivienda y marketing afirmativo con el propósito de que la información sea accesible y significativa. Implementará estrategias de comunicación en otros idiomas, como se establece en el Plan de dominio limitado del inglés (LEP, por sus siglas en inglés), que reflejen la diversidad de las poblaciones objetivo.
3. **Concentración de viviendas subsidiadas en vecindarios de niveles relativamente altos de pobreza:** El Programa licitará proyectos de varias comunidades en los condados MID con niveles de ingresos mixtos que conforman la comunidad.
4. **Ausencia de información pública sobre los derechos y las responsabilidades de la ley de vivienda justa y falta de diálogo entre grupos de interés similar en el acceso equitativo a la vivienda justa y protecciones de la equidad de vivienda:** El Programa requerirá la formulación del AFHMP y la estrategia de comercialización integral para garantizar el acceso a la información sobre oportunidades de vivienda disponibles y accesibles. El receptor indirecto o desarrollador serán responsables de elaborar el plan y someterlo al Programa para su aprobación.
5. **Permanencia de las barreras de uso de la tierra y zonificación que frenan el desarrollo de viviendas para familias de bajos ingresos en algunas localidades:** El DCA se asociará con las UGLG que tengan capacidad de utilizar las dispensas municipales dentro de su capacidad administrativa y legislativa para aprobar exenciones de desarrollo y zonificación, así como enmiendas al Plan General y Específico para abordar retos relacionados con el uso de la tierra y la zonificación que constituirían barreras e impedimentos para el desarrollo.
6. **Concentración de vivienda racial y étnica:** El DCA pondrá en marcha iniciativas de marketing y divulgación en poblaciones objetivo para reducir las disparidades raciales dentro de las comunidades con el Programa con el fin de aumentar la oferta de vivienda asequible para grupos raciales y étnicos a los que se les niega el acceso en forma desproporcionada.

2 ELEGIBILIDAD

2.1 Objetivos nacionales

El HUD hace cumplir los requisitos del beneficio global contemplados en la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA) y 24 CFR 570.484, 24 CFR 570.200(a)(3), y 24 CFR 1003.208 y exige que en todas las actividades financiadas por el CDBG y el CDBG-DR cumplan con uno de los objetivos nacionales específicamente definidos, lo que garantiza el uso predominante de los fondos en ayudar a personas de ingresos bajos a moderados, apoyar las acciones orientadas a

eliminar los barrios marginales o en deterioro, y abordar las necesidades urgentes posteriores al desastre (dentro del plazo prescrito). El Programa cumplirá los siguientes objetivos nacionales:

- Ingresos moderados bajos (LMI):
 - Familias de ingresos bajos a moderados (LMH) para desarrollo de viviendas y asistencia en Fase II.
 - Áreas de ingresos bajos a moderados (LMA) para infraestructura pública en apoyo de la vivienda.
- Necesidad urgente

El Programa utilizará el objetivo nacional LMI para atender a individuos y familias, cuyo ingreso sea igual o inferior al 80% del ingreso medio para el área (AMI, por sus siglas en inglés), garantizándose que el setenta por ciento (70%) de las viviendas financiadas por el Programa en cada uno de los desarrollos de vivienda del Programa se vendan a individuos y/o familias LMI. El Programa también puede basarse en el objetivo nacional de Necesidad Urgente para proporcionar asistencia a familias elegibles con ingresos superiores al 80% del AMI, pero que no superen el 120% del AMI. El Programa ha establecido las siguientes categorías prioritarias para atender las necesidades de máxima importancia de las familias en la Fase II según la disposición de las unidades de vivienda:

- **Prioridad 1:** Familias que participan en el Programa *Blue Acres* dentro de la jurisdicción del área de Desarrollo de Nuevas Viviendas de Smart Move. Este enfoque prioritario brinda oportunidades para reubicar a los residentes para que permanezcan en áreas de menor riesgo dentro de sus comunidades.
- **Prioridad 2:** Familias afectadas por IDA en proceso de reubicación con el Programa *Blue Acres* en otra jurisdicción y/o compradores calificados de primera vivienda que fueron afectados por IDA, cuyos ingresos sean iguales o inferiores al 120 % del AMI. Este enfoque prioritario brinda oportunidades de reubicación a zonas de menor riesgo de los propietarios y arrendatarios afectados por la tormenta.

El Programa y sus socios harán arreglos razonables para asegurar el acceso al Programa de las personas con discapacidades.

2.2 Actividades elegibles

Las actividades elegibles incluyen aquellas permitidas para las entidades elegibles bajo el Artículo 105(a) de la HCDA y las regulaciones federales del CDBG que se encuentran en 24 C.F.R. Parte 570 <https://www.hudexchange.info/resource/3689/24-cfr-part-570-cdbg/>. La entidad elegible que lleve a cabo las actividades se registrará bajo el Artículo 105(a), 24 C.F.R Parte 570 y las condiciones alternas o de exención del CDBG-DR que se encuentran en 87 FRN 31636. El Programa se enfocará en el uso de fondos específicamente para nuevas construcciones y todas las actividades

relacionadas con la entrega de unidades de vivienda unifamiliar de reciente construcción, sólo para fines de compra de vivienda propia; este no es un programa de alquiler y no se ofrecerán unidades unifamiliares de alquiler.

Nuevas construcciones

El Programa financiará la construcción de nuevas unidades de vivienda e infraestructura pública relacionada, según sea necesario. Se permite dicha actividad bajo el requisito alternativo en virtud de la Sección II.B.2 de la FRN 31636. Si bien con ese requisito alternativo es posible realizar actividades relacionadas con la reconstrucción y rehabilitación de estructuras residenciales con fondos del CDBG-DR, el Programa se centrará únicamente en nuevas construcciones y/o conversión de anteriores estructuras no residenciales en unidades de vivienda.

El Programa garantizará que se realicen todas las obras de construcciones nuevas y que se entreguen de acuerdo con los requisitos federales, estatales y locales aplicables y se ha adoptado el Estándar Nacional de Construcción Verde ICC-700 y Energy Star como base para cumplir con el Estándar de Construcción Verde y Resiliente con el fin de lograr la resiliencia, eficiencia energética, asequibilidad y los objetivos de calidad del Programa.

Asistencia a compradores de vivienda

Con el fin de promover la contante estabilización de la comunidad y las familias, se puede proporcionar asistencia para compra de primera vivienda con apoyo para el pago inicial a participantes elegibles del Programa *Blue Acres* y/o compradores de primera vivienda que demuestren necesidad financiera. La asistencia se utilizará para cerrar las brechas de capacidad asequible de compra de las familias cuyo ingreso alcanza hasta el 120 por ciento (120 %) del ingreso medio del área y que participan en el Programa de Compra *Blue Acres* y/o compradores de primera vivienda que cumplan con los requisitos del programa.

Se brindará la asistencia para compra de vivienda además de las subvenciones requeridas para el desarrollo de proyectos. Esa asistencia se calculará y se otorgará estrictamente cuando se demuestre necesidad de fondos. La asistencia para compra de vivienda se utilizará para cumplir con los objetivos nacionales definidos en la Sección 2.1 de esta Política.

2.3 Costos elegibles

Los fondos del Programa pueden ser utilizados para todos los aspectos financieros que implica el desarrollo y la entrega de las propiedades una vez terminadas, tales como los señalados en la siguiente lista, que no es exhaustiva:

- ▶ Costos de adquisición de tierras (hasta 50% del costo de tierras elegible para reembolso del programa).
- ▶ Limpieza del terreno y demolición.
- ▶ Costos indirectos.

- Arquitectura
- Ingeniería
- Medioambientales
- Análisis de mercado
- Especialista en marketing
- Servicios de consultoría
- Legales
- ▶ Costos directos
 - Desarrollo de viviendas
 - Infraestructurales
 - Infraestructurales con resiliencia
- ▶ Cargos
 - Cargos financieros
 - Tarifas del desarrollador (no más del 15% del costo total de desarrollo).
- ▶ Asistencia a compradores de vivienda para el pago inicial.
- ▶ Costos indirectos de operación y programáticos incurridos por el programa y/o el receptor indirecto.
 - Costos indirectos del receptor del Gobierno local: Los solicitantes pueden solicitar hasta el 5% del total adjudicado al proyecto como costo de ejecución de actividades locales en el presupuesto.
- ▶ Todos los costos elegibles y razonables que sean necesarios para desarrollar y vender las unidades de vivienda.

2.4 Actividades no elegibles

Las actividades no son elegibles para el uso de fondos del CDBG-DR con el Programa en las siguientes situaciones:

- ▶ No hay relación ni pertenece a algún efecto identificado por desastre.
- ▶ Existen restricciones legales apropiadas.
- ▶ No existe elegibilidad de acuerdo con los requisitos del CDBG-DR y no se ha otorgado exención apropiada.
- ▶ No se identifica su elegibilidad en el Plan de Acción Estatal aprobado.
- ▶ Ubicación en una llanura inundable.
- ▶ No hay cumplimiento del objetivo nacional.
- ▶ Son ilegales.

2.5 Solicitantes elegibles

El Programa otorgará fondos a las CGLG, sean condados, ciudades y municipios ubicados dentro de los MID designados. La CGLG conseguirá y otorgará fondos a desarrolladores con o sin fines de lucro o a organizaciones comunitarias de desarrollo (CDBO, por sus siglas en inglés). El Programa no otorgará fondos directamente a desarrolladores con o sin fines de lucro u organizaciones comunitarias de desarrollo (CBDO).

2.6 Modelos de proyectos elegibles

El diseño del Programa está orientado a construir viviendas necesarias en condados afectados por desastres debido a la falta de disponibilidad de viviendas asequibles. El Programa permitirá a los solicitantes seleccionar uno de los siguientes tres modelos de proyecto:

- ▶ Nueva construcción: Subdivisiones unifamiliares.
- ▶ Desarrollo habitacional en lotes vacíos o de baja densidad.
- ▶ Rehabilitación o reconstrucción de construcciones mediante su transformación adaptable para reutilización.

Para obtener más detalles sobre los modelos de proyectos elegibles enumerados anteriormente, consulte la Sección 4 de este documento de Política.

3 SOLICITUDES

El Programa publicará el formato de solicitud, en la que se indicará toda la información necesaria que debe ser incluida y que permitirá comparar todas las solicitudes de manera consistente; calcular el monto de fondos al que es elegible el proyecto en función del diseño propuesto, y permitir que el Programa garantice los fondos para el proyecto y evalúe la preparación y razonabilidad de los costos.

3.1 Resumen del trámite de la solicitud

El DCA administra directamente el Programa Smart Move; identifica proyectos potenciales y otorga fondos a través de un proceso competitivo de solicitudes. Se prevé que la solicitud se emitirá posteriormente al Aviso de Disponibilidad de Financiamiento (NOFA, por sus siglas en inglés), que se publicará en el otoño de 2023. Todos los solicitantes elegibles, según se define en la Sección 2.5, podrán solicitar fondos para proyectos ubicados en jurisdicciones dentro de los condados MID designados. El valor de la financiación total disponible, a través de la NOFA, será de hasta \$15,000,000 por proyecto. El Programa proporcionará sólo los fondos que sean necesarios para desarrollar los proyectos elegibles, según se define en la Sección 2.6, y pueden ser utilizados para cualquier uso elegible enumerado en la Sección 2.3.

Todos las subvenciones se determinarán mediante un criterio de clasificación y puntuación que se definirá dentro de la solicitud, y que puede incluir: presupuesto, alcance, razonabilidad de costos, incentivo de desarrollo, plan de desarrollo y diseño, asequibilidad de unidades de vivienda para diferentes niveles de ingreso, estándares de construcción, materiales y acabados, y el nivel y tipo de medidas verdes, resilientes y energéticamente eficientes incorporadas en el proyecto.

3.1.1 Puntaje y selección

En primer lugar, se revisarán las respuestas a la NOFA para determinar su elegibilidad, tal como se especifica en la Sección 2, de acuerdo con los criterios del umbral mínimo previamente a la evaluación técnica. Las solicitudes se analizarán

de acuerdo con los criterios de puntaje técnico. En caso de que se necesite información adicional y/o aclaratoria para determinar la elegibilidad o para calificar las solicitudes presentadas, se puede dar tiempo adicional para responder a discreción del Programa.

El Programa evaluará la solicitud (criterios de umbral) y determinará si está completa y si potencialmente elegible para financiamiento. El DCA revisará únicamente las solicitudes que cumplan los criterios del umbral que se indican a continuación:

- ▶ Se enviaron a tiempo.
- ▶ Están completas y firmadas.
- ▶ Entidad solicitante es una ciudad, municipio, condado, distrito especial o Gobierno tribal reconocido federalmente.
- ▶ Proyecto beneficia al HUD y/o a zonas MID identificadas por el Estado.
- ▶ Se cumplen los requisitos de objetivos nacionales.
- ▶ Se demuestra control del sitio o sitios en la solicitud.
- ▶ Se indica que el desarrollo no se sitúa en llanuras de inundación.
- ▶ Se indica que el desarrollo contendrá un mínimo de 6 unidades.
- ▶ Se indica el compromiso con los estándares mínimos de construcción verde.
- ▶ El solicitante presentó evidencia de cumplimiento del Aviso Público.

Las solicitudes que cumplan con los criterios del umbral mínimo serán revisadas por un panel como parte del proceso de puntaje técnico. Este panel de revisión que generará puntuaciones individuales, mediante determinados criterios de valoración, estará formado por profesionales cualificados, quienes en forma independiente y objetiva clasificarán las solicitudes de acuerdo con los criterios de puntuación. El panel de revisión se reunirá regularmente durante ese proceso para discutir los casos de puntuación ampliamente divergente. En última instancia, el promedio de las puntuaciones del panel se convertirá en la puntuación promedio oficial para cada aplicación. Sólo se evaluará la solicitud (incluidos los anexos requeridos), es decir no se dará un puntaje a los documentos presentados con la solicitud. Cada elemento de los criterios de puntuación tiene un valor asociado. Los criterios serán los siguientes, entre otros:

- ▶ **Sitio del proyecto:** Se calificará la solicitud del proyecto según la proximidad del sitio al mayor número de servicios y acceso a comodidades, tales como alimentos, salud y bienestar, centros educativos y culturales, transporte, comercio minorista, comunidad e instalaciones cívicas. Los proyectos deben demostrar acceso peatonal o al transporte e ilustrarlo en un plano del sitio o mapa del área.
- ▶ **Experiencia demostrada:** Las solicitudes se calificarán en función de la capacidad del desarrollador asociado para demostrar experiencia con la construcción de nuevas viviendas, desarrollos de viviendas similares a la propuesta en escala, programas de financiamiento federal, como CDBG-DR o HOME, estándares laborales federales, cumplimiento y requisitos de presentación de informes.

- ▶ **Disponibilidad del proyecto:** Los proyectos que demuestren capacidad para proceder inmediatamente después de la adjudicación, así como para completar las obras dentro del calendario del programa, recibirán un puntaje más elevado. La disponibilidad del proyecto se evaluará en función de múltiples factores, incluido el control del sitio (titularidad por parte del equipo de desarrollo o necesidad de adquisición), disponibilidad financiera (se encuentran listos todos los activos necesarios para el proyecto con cartas de compromiso firmadas por prestamistas o activos del equipo) y desarrollo del diseño del proyecto (grado de avance de los planes arquitectónicos y de ingeniería).
- ▶ **Diseño resiliente:** El otorgamiento del puntaje a la solicitud, bajo este criterio, se basa en la descripción sobre cómo el proyecto incorpora una o más soluciones de construcción resilientes, incluidas las diseñadas para fortalecer y proteger de riesgos a las estructuras residenciales, permitiendo que las familias y comunidades sean más resilientes y estén mejor preparadas ante futuros eventos climáticos. Las soluciones resilientes utilizan enfoques que abarcan, entre otros, generación y almacenamiento de energía solar, techos verdes, gestión de aguas pluviales en el sitio, materiales de construcción exteriores duraderos y resistentes a las tormentas, infraestructura resistente, entre otros.
- ▶ **Diseño innovador:** El otorgamiento del puntaje a la solicitud, bajo este criterio, se basa en la descripción sobre cómo el proyecto incorpora una o más soluciones constructivas innovadoras, cuyo diseño demuestre soluciones nuevas, innovadoras y creativas a problemas complejos de vivienda duradera y asequible. Tales ejemplos de diseño innovador incluyen, entre otros, viviendas construidas con tecnología 3-D, calefacción geotérmica, vidrio inteligente electrocrómico, viviendas con energía neta nula, construcción modular, reutilización adaptable, tal como la carcasa de un contenedor de almacenamiento, entre otros.
- ▶ **Necesidad de la comunidad:** Los solicitantes deben demostrar que existe adicional necesidad local de unidades de vivienda asequible. Esto se puede documentar en forma del requerido análisis de mercado. Las comunidades también pueden demostrar pérdida de unidades de vivienda como resultado del desastre o acceso a programas de compra voluntaria para reducir riesgos futuros.
- ▶ **Valor de la inversión del CDBG-DR:** Si bien todos los proyectos del solicitante serán únicos en sus características de diseño y desarrollo, el Programa calculará la inversión promedio del CDBG-DR por unidad de vivienda para determinar el valor de los fondos comprometidos del CDBG-DR para el proyecto. Las solicitudes con capacidad de generar el mayor número de unidades de vivienda al menor costo con fondos del CDBG-DR por unidad obtendrán la puntuación más alta. Este cálculo no incluirá la asistencia de pago inicial que se proporcionará a los compradores de vivienda.

- ▶ **Compromiso comunitario:** El otorgamiento del puntaje a las solicitudes se basará en su capacidad de demostrar la importancia de las acciones de extensión comunitaria y el compromiso que conllevaron al diseño del proyecto a partir de la evaluación de necesidades locales de vivienda y aportes de la comunidad.
- ▶ **Combinación de tipos de unidades de vivienda, tamaños y niveles de ingresos:** El Programa tiene el compromiso de proporcionar viviendas limpias, de calidad y asequibles para satisfacer las necesidades de la comunidad. Se otorgará puntaje elevado a las solicitudes que demuestren el desarrollo de diversos tipos y tamaños de viviendas y varios niveles de ingresos, según las necesidades documentadas de la comunidad, es decir, LMI, hasta 80% del AMI; UN, hasta 120% del AMI, y del mercado -sin indicaciones de ingresos- es decir, se debe destinar el 70% de las unidades financiadas por el Programa a las familias LMI. Todas las unidades de vivienda deben tener la misma calidad y estándares de construcción para todos los compradores.
- ▶ **Aprovechamiento de acuerdos de cooperación:** El uso de fuentes y servicios de financiamiento diversos permite a los solicitantes aprovechar mejor los recursos del CDBG-DR. Los solicitantes deben considerar los recursos disponibles para diseñar el alcance y el presupuesto de su proyecto, como el apoyo de organizaciones sin fines de lucro y socios privados.

Todas las puntuaciones y justificaciones se documentarán y se entregarán a los solicitantes, a petición, para garantizar la transparencia en el proceso de adjudicación. Se proporcionará la descripción de la guía de puntuación con el paquete de solicitud y las instrucciones. La ausencia de suficiente documentación de apoyo implicará que la solicitud se considere incompleta o, de lo contrario, con menos puntuación de acuerdo con la información faltante.

3.2 Prueba documental de la audiencia pública

De acuerdo con el Plan de Participación Ciudadana del Estado, todas las unidades del Gobierno local que reciben fondos del CDBG-DR deben tener y adoptar un plan de participación ciudadana por escrito que incluya obtener aportes del público sobre el uso de fondos del CDBG-DR, que incluya el monto de fondos solicitados, las actividades que se ejecutarán, los objetivos nacionales por alcanzar y la revisión de todo posible desplazamiento a causa del proyecto, así como los planes del Gobierno local para controlar el desplazamiento y ofrecer soluciones de reubicación. Los solicitantes deberán incluir prueba documental de la publicación y las actas de la audiencia pública. Todo requisito adicional de participación ciudadana, tal como el plan de participación ciudadana adoptado por el Gobierno local, se puede obtener después de la adjudicación del proyecto.

3.3 Requisitos del sitio

3.3.1 Selección de sitio y compatibilidad de vecindario

Todas las solicitudes deben identificar claramente el sitio para el proyecto de desarrollo de viviendas. Se deben incluir mapas, fotografías y documentación sobre la condición existente del sitio, los usos de los terrenos circundantes y la disponibilidad o necesidad de servicios e infraestructura públicos que apoyen el proyecto de desarrollo de vivienda. Los documentos de selección del sitio también deben proporcionar información sobre la proximidad a comodidades y servicios circundantes de las unidades de vivienda propuestas.

3.3.2 Control del sitio

Los solicitantes deben demostrar el control de todo sitio o sitios que recibirá/n fondos. El control del sitio debe documentarse en la fecha de entrega de la solicitud a través de la escritura u otra prueba de titularidad; o con la opción formalizada de compra o arrendamiento. Tomar decisiones sobre dicha opción antes de que se finalice la revisión medioambiental de Nivel II constituirá una limitación de la opción; por lo tanto, los solicitantes deben asegurarse de que en las opciones de compra o arrendamiento se contemple el plazo suficiente para que el Programa revise las solicitudes y se ejecute el cumplimiento requerido. Podría necesitarse que los solicitantes prorroguen las opciones para evitar las transgresiones de las regulaciones ambientales del HUD.

3.3.3 Características adversas o negativas del sitio

Los solicitantes deben evitar usar sitios con características negativas o adversas conocidas o identificadas. En general, tales condiciones adversas del sitio se identificarán en la revisión medioambiental de Nivel II, pero los solicitantes deben prestar mucha atención a los sitios con problemas potenciales relacionados con el ruido y la justicia ambiental al identificar el posible uso del sitio para el nuevo desarrollo de viviendas.

3.3.4 Tasación de la propiedad

Con la compra privada o aporte de propiedad al proyecto por parte del desarrollador, este debe pagar y obtener la tasación completa e independiente del valor de mercado de la propiedad y transmitirla al solicitante, en caso de que el desarrollador necesite que se le reembolse por el valor del terreno. Si el solicitante considera que la tasación es aceptable, el desarrollador podrá incluir hasta el 50% del valor del terreno en el presupuesto del proyecto como reembolso por parte del Programa. Durante la revisión de la solicitud, el Programa determinará si dichos costos del terreno se financiarán antes del inicio de las obras de construcción y cuando se registren las cláusulas restrictivas. El solicitante o el Programa, a su discreción, pueden pagar y obtener otra tasación y determinar el valor razonable de la contribución de la propiedad. El terreno donado por el solicitante no está sujeto a los requisitos de tasación de la propiedad.

3.4 Derechos de uso del suelo

Los solicitantes deben asegurarse de que el propósito habitacional sea un uso elegible de los terrenos ubicados en el sitio propuesto y que no existe ningún derecho o cláusula restrictiva que impidan tal desarrollo. Si surgieran cambios de zonificación, liberación de gravámenes u otros procedimientos de uso del suelo, el solicitante debe formular los pasos necesarios para lograr el desarrollo en ese lote.

3.4.1 Mapas de zonas y lotes

En la solicitud se debe describir tanto los lotes existentes para desarrollo como las subdivisiones previstas para las viviendas unifamiliares. Se debe demostrar conocimiento y comprensión de todos los requisitos necesarios para adquirir, construir, subdividir y entregar unidades de vivienda en el sitio identificado. Los solicitantes deben incluir detalles sobre lo siguiente:

- ▶ Ajustes en los límites de los lotes
- ▶ Mapas zonales preliminares y finales
- ▶ Plan de desarrollo de vivienda (es decir, plan 3D del sitio)

3.5 Análisis de mercado

El análisis de mercado evaluará varios aspectos de las condiciones del mercado que afectan el desarrollo, tales como las condiciones económicas, la oferta y la demanda de viviendas, las tasas de alquiler (que podrían tener una influencia en el mercado de reventa), las tendencias del mercado, tales como precios, inventario de reventa existente y tasas de absorción, así como otros factores que pueden afectar el proyecto propuesto. El análisis debe sintetizar los datos e interpretarlos mediante conclusiones relevantes a las necesidades de vivienda, relevancia del proyecto, el mercado y cómo el proyecto aborda dichas necesidades. El análisis debe ser elaborado por un analista de mercado certificado y con licencia, el cual debe adjuntarse a la solicitud o necesidad de financiación. Este análisis debe apoyar y ser consistente con el diseño de desarrollo propuesto por el solicitante, la combinación de tipo y tamaño de la vivienda, y el precio de venta por unidad, como se discute en la Sección 5.5.2.

3.6 Planos de construcción

Las solicitudes deben incluir planos detallados del sitio y de la construcción. El Programa permite tamaños y tipos variados de viviendas; sin embargo, todas las unidades deben diseñarse y construirse con el mismo estándar utilizando materiales duraderos y consistentes en todas las unidades. Aunque no es necesario tener planos finales los planes ya que el Programa puede solicitar modificaciones en el sitio o el plano, el solicitante debe proporcionar, como mínimo, bocetos que describan lo siguiente:

- ▶ Número total de unidades de vivienda propuestas para el desarrollo.
- ▶ Desglose de unidades de vivienda por tamaño de dormitorio.
- ▶ Desglose por unidades de viviendas unidas o separadas.

- ▶ Análisis de las poblaciones identificadas que serán atendidas o de los ingresos objetivo. Asignar el número de unidades de vivienda por tipo según el mercado: ingreso inferior al del 80% AMI, entre el 80% y 120 % del AMI. El 70% de las unidades financiadas por el Programa deben orientarse a familias LMI.
- ▶ Necesidad prevista de infraestructura pública dentro y fuera del sitio propuesto.
- ▶ Información detallada sobre prácticas de construcción innovadoras y resilientes integradas en el diseño de proyectos, tal como unidades de menor tamaño.
- ▶ Infraestructuras públicas resilientes como las microrredes.

3.7 Requisitos del plan del proyecto

3.7.1 Presupuesto del proyecto con estimación de costos

Las solicitudes deben incluir un presupuesto detallado del proyecto que describa los usos de los fondos en forma completa en todo el proyecto de desarrollo, incluidos, entre otros, costos asociados con adquisición, subdivisión de lotes y parcelas, honorarios legales y financieros, diseño e ingeniería, construcción de unidades de vivienda e infraestructura pública, honorarios de desarrollo, entre otros. El presupuesto también debe documentar claramente todas las fuentes de financiamiento, tal como el monto solicitado del CDBG-DR, y todos los demás fondos apalancados, incluyendo capital de desarrollo, préstamos convencionales u otros fondos locales, estatales o federales asignados a este proyecto. Los presupuestos de los proyectos documentarán claramente las fuentes propuestas de financiación de los costos especificados en el presupuesto, garantizando que estos sean iguales en todas las fuentes.

En la solicitud se identificarán todas las líneas de presupuesto necesarias. En general, se incluirán:

- ▶ Adquisición de terrenos: Se puede incluir hasta el 50% del costo del terreno en los fondos del CDBG-DR.
- ▶ Infraestructura: Se puede incluir hasta el 100% del costo de infraestructura en los fondos del CDBG-DR.
- ▶ Infraestructura resiliente: Se puede incluir hasta el 100% del costo de infraestructura en los fondos del CDBG-DR.
- ▶ Construcción de viviendas: Se puede incluir el cálculo del incentivo de desarrollo en la adjudicación del Programa. Ver más datos en detalle en la Sección 5.
- ▶ Cargos del desarrollador: Se puede incluir hasta el 15% del costo total de desarrollo en el presupuesto total del proyecto.
- ▶ Costos indirectos del receptor indirecto: Se puede incluir hasta el 5% de la adjudicación del Programa con los fondos del CDBG-DR.

Los desarrolladores deben proporcionar el costo del proyecto, asumir parte del riesgo del proyecto y celebrar un Acuerdo de Desarrollo, que es un contrato por escrito con el receptor indirecto en el que se definan claramente los honorarios y procesos. En ese sentido, todo costo extraordinario corre por cuenta del

desarrollador. El cargo del desarrollador se puede usar para cubrir los costos excesivos o asociados con la adquisición de seguros necesarios, fianzas u otros gastos no previstos.

3.7.2 Cronograma del proyecto

El desarrollador debe presentar un cronograma detallado del proyecto que refleje todos los aspectos de la obra, desde el predesarrollo y la construcción hasta la venta de las unidades de vivienda. El cronograma del proyecto debe incluir todos los hitos principales y se debe incluir en el Acuerdo de Desarrollo. El cronograma debe reflejar la capacidad del desarrollador para completar el proyecto dentro de los plazos de financiamiento y desembolsos, tal como lo exige la fuente de financiamiento del CDBG-DR, y debe demostrar su capacidad de ejecución según el cronograma.

Todos los proyectos deben comenzarse en un plazo de seis (6) meses desde la formalización del acuerdo con el receptor indirecto y la recepción del Aviso de Proceder y completarse dentro de los treinta y seis (36) meses a partir de la fecha de formalización del contrato, a menos que el Programa apruebe por escrito su prórroga. El cronograma del proyecto debe estar incluido en el Acuerdo de Desarrollo y debe ser aprobado por el Programa antes de su formalización.

Además, todos los proyectos financiados por el CDBG-DR deben completarse y desembolsarse a más tardar el 13 de enero de 2028. Para garantizar que se cumplan los requisitos de desembolso, el Programa puede exigir logros obligatorios antes de esa fecha para garantizar la capacidad de ejecución y cumplir con los requisitos de financiación.

3.7.3 Equipo responsable del desarrollo

En las solicitudes se debe hacer una descripción detallada de los miembros que conforman el equipo de desarrollo, incluyendo, entre otros:

- ▶ Miembros clave y calificaciones profesionales
- ▶ Experiencia
- ▶ Estructura de la sociedad y detalles de titularidad
- ▶ Legal: Interno o socio o asesor general
- ▶ Alianzas con instituciones financieras
- ▶ Capacidades
- ▶ Organización y personal
- ▶ Capacidad fiscal, liquidez y solidez crediticia
- ▶ Rendimiento anterior
- ▶ Conformidad con normas de construcción
- ▶ Plan de flujo de efectivo para financiamiento de la construcción, que incluya la secuencia propuesta de las obras construcción y distribución de las unidades de vivienda (se construirán y venderán según flujo de efectivo del proyecto o se construirán simultáneamente para ahorrar costos de movilización).

▶ Referencias profesionales

El desarrollador y las organizaciones receptoras de fondos federales que formen parte del equipo de desarrollo deben cumplir los requisitos federales de suspensión e inhabilitación. Todos ellos deberán registrarse en el Sistema de Gestión de Adjudicaciones en www.sams.gov; poseer un identificador único de entidad (UEI, por sus siglas en inglés) federal y no debe estar en la lista de entidades suspendidas e inhabilitadas. Toda entidad que se encuentre en la base datos de entidades inhabilitadas no es elegible para recibir fondos federales.

3.7.4 Disponibilidad del proyecto

Se priorizarán los proyectos de rápida implementación o que se encuentren considerablemente avanzados como para poder comenzar las obras de construcción dentro de los seis (6) meses posteriores al otorgamiento de la concesión. La disponibilidad del proyecto incluirá la finalización sustancial de lo siguiente: Ley Nacional de Políticas Medioambientales (NEPA, por sus siglas en inglés) y Ambiental, aprobación de zonificación local y derechos, aprobación de planos de construcción y disponibilidad de permisos de construcción.

3.8 Documentación de diligencia debida

Todas las solicitudes deben proporcionar documentación suficiente para que el Programa lleve a cabo la revisión de diligencia debida, incluyendo, entre otros, correcciones según zonificación local, variaciones necesarias, exenciones o cambios necesarios y proceso de dichos cambios, restricciones ambientales, irregularidades de medición, problemas con el título, deficiencias geotécnicas, etc.

3.9 Análisis de factibilidad de la solicitud

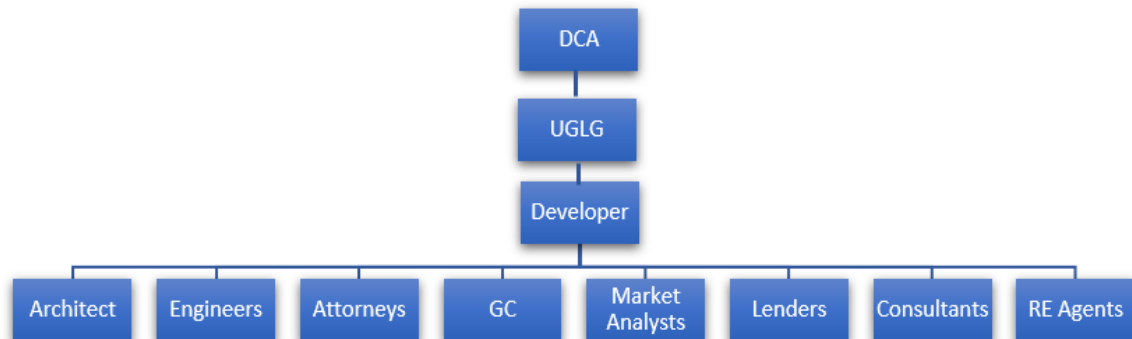
El Programa utilizará toda la información detallada que ha proporcionado en la solicitud para respaldar el proyecto de desarrollo, lo que incluye, entre otros, garantizar que todos los costos propuestos sean elegibles, necesarios y razonables. El Programa revisará los detalles del diseño de la solicitud para confirmar que los proyectos sean factibles y razonables. Los acabados y materiales de construcción identificados de la vivienda deben ser duraderos y de bajo mantenimiento. Por lo tanto, algunos materiales de construcción propuestos pueden tener un costo más alto que el nivel estándar de construcción, pero están diseñados para viviendas asequibles sostenibles y resilientes a largo plazo, y en consecuencia se puede determinar que el costo es razonable. En la solicitud se proporcionarán detalles sobre los criterios del análisis de factibilidad, métricas de puntuación, restricciones y límites de financiación (es decir, cargos máximos del desarrollador, costos de entrega del receptor indirecto, contingencias de construcción, entre otros).

4 REQUISITOS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO DE VIVIENDA

4.1 Modelo de implementación del Programa

El Programa se implementará bajo un modelo liderado por la UGLG bajo la gestión y supervisión del DCA. La CGLU actuará como solicitante hasta la adjudicación, que es cuando asumirá el papel de receptor indirecto y será responsable de todas las decisiones que sean necesarias para llevar a cabo las actividades, con excepción de las que correspondan específicamente al DCA. Además, el receptor indirecto se registrará por todos los requisitos federales y estatales aplicables vinculados a las adjudicaciones. El Programa seleccionará las comunidades piloto a través del proceso de licitación de solicitudes.

Una vez que se seleccionen a las comunidades que sean elegibles como receptor indirecto, este firmará el Acuerdo de Desarrollo con una organización con o sin fines de lucro para cumplir la función de desarrollador, que controlará el sitio y conservará la titularidad del proyecto de desarrollo en la Fase I. La estructura de implementación será la siguiente:



Los roles se definirán en el Acuerdo de Receptor Indirecto con el DCA, e incluirán, entre otros, la gestión del proceso de desarrollo (es decir, predesarrollo, construcción, disponibilidad y venta) y del equipo de desarrollo que estaría conformado por los siguientes miembros:

- ▶ Desarrollador
- ▶ Ingenieros, arquitectos y/o paisajistas
- ▶ Consultores ambientales
- ▶ Expertos y planificadores del uso del suelo
- ▶ Consultor de construcción verde y resiliencia
- ▶ Abogado inmobiliario
- ▶ Consultor financiero
- ▶ Contratista general

- ▶ Analista de mercado
- ▶ Agentes y corredores inmobiliarios
- ▶ Consultor de marketing

Además, los requisitos específicos entre el receptor indirecto y el equipo de desarrollo (es decir, desarrollador, contratista, etc.) se definirán en un acuerdo de desarrollo y pueden incluir:

- ▶ Selección de sitios, negociación y adquisición del terrenos (después de la revisión ambiental).
- ▶ Contratación de contratistas, servicios profesionales y de consultoría.
- ▶ Diseño del proyecto.
- ▶ Obtención de derechos y aprobación de proyectos.
- ▶ Financiamiento (es decir, predesarrollo, construcción y permanente).
- ▶ Gestión de las obras de construcción.
- ▶ Comercialización y venta inmobiliaria a compradores de vivienda (Fase II).

El equipo de desarrollo lo establecerá el desarrollador y este será supervisado por el receptor indirecto. El Programa también llevará a cabo una revisión exhaustiva de la experiencia y capacidad de los miembros del equipo de desarrollo para poder garantizar que puedan llevar a cabo las actividades del CDBG-DR. Posteriormente al resultado obtenido con la revisión de la capacidad del equipo de desarrollo se decidirá si organización puede participar en el Programa y si la UGLG puede proceder a la formalización del contrato con el desarrollador.

Al determinar la capacidad del equipo, el Programa considerará todos los aspectos pertinentes a la habilidad de los miembros del equipo de desarrollo para desarrollar y gestionar con éxito el proyecto o para desembolsar adecuadamente todos los recursos adjudicados de manera oportuna y elegible. La aprobación del equipo de desarrollo, o en forma parcial, será una decisión exclusiva del Programa. Este puede verificar las referencias y recabar opiniones de otros estados y municipios donde existen relaciones con los miembros del equipo de desarrollo.

El Programa comprobará el estatus de las entidades que componen el equipo de desarrollo en el sitio web del SAM en www.sam.gov para verificar que ninguna agencia que forme parte del equipo de desarrollo haya sido excluida, suspendida o inhabilitada para hacer negocios con el Gobierno federal.

4.2 Modelos del proyecto

4.2.1 Nueva construcción: Subdivisiones unifamiliares

El Programa facilitará el desarrollo de nuevas subdivisiones residenciales para crear viviendas unifamiliares. El 70% de las construcciones nuevas se venderán a compradores calificados con ingresos LMI y el restante 30% a compradores calificados con ingresos de necesidad urgente o a compradores a precios de mercado. El Programa permitirá la construcción de infraestructura pública en apoyo de la vivienda, tal como se describe en la Sección 4.5, que requiere que al menos el

51% de todas las familias tengan ingreso LMI dentro del área de servicio de la nueva infraestructura. El proceso de aprobación de la subdivisión será administrado por el órgano u órganos administrativos o gubernamentales de la jurisdicción del receptor indirecto. El diseño de la subdivisión debe cumplir con todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables relacionados con la subdivisión del suelo para uso residencial. Es probable que estos proyectos requieran la instalación de infraestructura pública, como carreteras, servicios públicos y otras mejoras en los vecindarios. Estos costos son elegibles bajo este Programa y deben separarse claramente de los de vivienda en la solicitud para garantizar el cumplimiento de los requisitos de preparación de informes sobre actividades elegibles del HUD para uso de fondos del CDBG.

4.2.2 Desarrollo habitacional en lotes vacíos o de baja densidad

El Programa permitirá una estrategia de desarrollo habitacional en lotes vacíos o de baja densidad. Esto incluye la construcción de una o más unidades de vivienda en lotes existentes dentro de un vecindario. Por ejemplo, la reurbanización de un sitio que previamente se ha limpiado, la partición de lotes de gran tamaño para lograr mayor densidad de viviendas o el desarrollo de parcelas no desarrolladas y adyacentes a servicios públicos existentes. La construcción de viviendas en lotes vacíos expande las oportunidades habitacionales dentro de vecindarios ya existentes. Esta estrategia puede ser beneficiosa en comunidades donde existen lotes no utilizados o subutilizados en el marco de los patrones de desarrollo comunal. Los proyectos habitacionales en lotes vacíos o de baja densidad pueden desarrollarse cerca de recursos a los que las familias LMI normalmente no pueden acceder fácilmente. Por lo tanto, este tipo de solicitudes deben poder demostrar su capacidad de construir al menos seis (6) unidades de viviendas LMI en uno o varios sitios no adyacentes (de baja densidad) dentro de la jurisdicción del solicitante.

4.2.3 Reutilización adaptativa y conversiones

El Programa permitirá la reutilización adaptativa y/o los proyectos de conversión para aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles si surgen oportunidades para reutilizar o convertir una construcción existente en viviendas asequibles. La conversión incluye la reutilización adaptativa de edificios no residenciales existentes en unidades de vivienda. Por ejemplo: antiguos edificios escolares, almacenes, edificios de oficinas, entre otros que se convierten en viviendas.

4.3 Otras opciones de desarrollo

En los tres modelos de desarrollo mencionados anteriormente, existe flexibilidad para diseñar proyectos que incluyan las siguientes opciones:

4.3.1 Tipos de viviendas unifamiliares adosadas y no adosadas

El Programa puede incorporar varios tipos de viviendas unifamiliares en el Programa para abordar las necesidades de vivienda en la comunidad. Estos tipos no solo pueden incluir estructuras unifamiliares separadas sin paredes medianeras,

sino que también estructuras unifamiliares adosadas y semiadosadas con paredes medianeras comunes. Teniendo en cuenta los muchos factores que influyen en el desarrollo, como son los costos de materiales y de mano de obra, la escasez de terrenos y espacio, los mercados de crédito poco accesibles y las condiciones cambiantes del mercado de la vivienda, las estructuras residenciales unifamiliares, sean condominios, viviendas adosadas y semiadosadas con menor espacio habitable ofrecen un enfoque rentable para optimizar el financiamiento, maximizar el uso de la tierra, aumentar el desarrollo general de unidades para compradores de vivienda, reducir monto de mantenimiento requerido por los propietarios de viviendas y lograr que la compra de primera vivienda para las familias de bajos ingresos sea más asequible y sostenible. Tanto los tipos de viviendas adosadas como no adosadas pueden dar lugar a la conformación de asociaciones de propietarios de viviendas (HOA, por sus siglas en inglés) u otros modelos de propiedad compartida. En todos los casos, la propiedad de las unidades de vivienda se transferirá completamente a los nuevos propietarios, y las HOA pueden ser establecidas por la comunidad de propietarios. El desarrollador no participará en ningún mantenimiento a largo plazo u operaciones en curso después de la venta de unidades de vivienda, ni se le pagará ningún cargo de gestión al desarrollador.

4.3.2 Construcción de viviendas innovadoras

Es recomendable que los solicitantes incorporen la construcción de viviendas innovadoras y creativas en el Programa Smart Move para abordar las necesidades habitacionales existentes y futuras. Los proyectos que incluyan estas técnicas innovadoras recibirán puntos adicionales del Programa durante la revisión de las solicitudes.

Los ejemplos incluyen, entre otros, viviendas prefabricadas, viviendas bajo tecnología 3-D, viviendas pequeñas sobre cimientos fijos, diseños innovadores y tecnológicos y métodos de construcción alternativos.

Se pueden integrar características innovadoras ecológicas adicionales en el diseño de la vivienda, tal como energía solar con almacenamiento de reserva, jardines de lluvia y maceteros para contener y reutilizar el agua, techos verdes, entre otros. Los enfoques de vivienda innovadores y creativos requerirán que se considere un historial de implementación y mantenimiento exitoso dentro de la región. La solicitud puede requerir fondos adicionales por encima del Incentivo al Desarrollo para los costos con documentación probatoria del enfoque de vivienda innovadora por unidad.

4.4 Características del proyecto

Las características de cada proyecto serán determinadas por el receptor indirecto y el equipo de desarrollo en colaboración con la comunidad. Los detalles del proyecto se basarán en la demografía de la comunidad y las necesidades de vivienda, la ubicación y las características del sitio, así como su cercanía a servicios tales como parques, escuelas, transporte público, instalaciones médicas, bibliotecas, entre otros.

Cada proyecto debe cumplir con todos los siguientes requisitos:

- ▶ Ubicación en un condado MID designado.
- ▶ Situación financiera factible, razonable y viable.
- ▶ Presupuesto detallado con no más de \$15 millones solicitados al Programa.
- ▶ Control de concentración de viviendas LMI; los desarrollos serán de ingresos mixtos con el 70% de las viviendas para familias LMI.
- ▶ Cumplimiento de estándares de edificación y construcción requeridos (Sección 7.3).
- ▶ Cumplimiento de los requisitos de elevación.
- ▶ Se ajusta o supera los estándares ecológicos y de eficiencia energética.
- ▶ Cumplimiento de los estándares de resiliencia.
- ▶ Abarca al menos seis (6) unidades de vivienda unifamiliar y pueden ubicarse en lotes vacíos o de baja densidad.

4.5 Infraestructura pública de apoyo al desarrollo de viviendas

La infraestructura pública es fundamental para el desarrollo comunitario, especialmente cuando se construye en apoyo de la vivienda y que puede ser totalmente financiado por el Programa. En consecuencia, el CDBG-DR identifica la infraestructura de propiedad pública como mejoras abiertas y accesibles para el público en general y que sirven a las unidades de vivienda a través de este Programa. Los solicitantes deben considerar tanto las necesidades de infraestructura vinculadas a las nuevas viviendas propuestas como las necesidades de los sistemas existentes para facilitar la expansión de viviendas. Los costos incurridos en la construcción de las mejoras pueden ser elegibles para reembolso. Algunos ejemplos de mejoras públicas incluyen los siguientes, entre otros:

- ▶ Calles
- ▶ Aceras y bordillos
- ▶ Servicios públicos húmedos (es decir, mejoras de agua y alcantarillado).
- ▶ Servicios públicos secos (es decir, gas, electricidad, energía solar, tales como microrredes, comunicaciones, infraestructura de banda ancha).
- ▶ Sistemas de inundación y drenaje (es decir, canaletas, desagües pluviales, cuencas de captura y de retención).
- ▶ Mejoras estéticas (es decir, parques ajardinados, iluminación decorativa, bancos, jardineras).

Todas las nuevas unidades de vivienda deben tener acceso y estar conectadas a los servicios públicos; por lo tanto, el uso de tanques sépticos, pozos u otros servicios privados no vinculados a la línea principal desde la propiedad o vivienda privada no se consideran mejoras públicas y no se aceptan ni son elegibles para reembolso.

El Programa cubrirá hasta el 100% de los costos presupuestados elegibles para crear infraestructura estándar, ecológica y resiliente en beneficio directo del desarrollo. Al considerar la elegibilidad de la infraestructura propuesta que presta servicios al área,

sean calles, aceras, alcantarillado, canaletas, etc., al menos el 51% de los miembros de la comunidad o familias en el área de servicio de esa infraestructura deben cumplir con el objetivo nacional LMI, la cual asimismo debe ubicarse en un área de servicio para lograr la cobertura total de los costos.

En el presupuesto del proyecto se deben detallar todos los costos infraestructurales en el rubro de Costos Totales de Desarrollo y en Fuentes y Usos hay que demostrar si hay otras fuentes de financiamiento federal, estatal o local disponibles o que se utilizan para financiar la construcción de las mejoras públicas. El costo de la infraestructura pública está sujeto a la verificación de que no existe duplicación de beneficios.

El desarrollador deberá colaborar con el municipio local y las empresas de servicios públicos para la creación y eventual dedicación de la mejora pública a la jurisdicción gobernante. Toda construcción de infraestructura pública debe cumplir con todas las leyes y regulaciones que rigen la construcción de instalaciones públicas, incluyendo, entre otras, Davis Bacon, salario prevaleciente estatal (donde corresponda), Artículo 3, MBE/WBE, entre otros.

La infraestructura pública debe mantenerse y tener vida útil de acuerdo con los estándares de la industria o sujetos a las leyes y ordenanzas locales, lo que tenga mayor preponderancia. Generalmente, la infraestructura será destinada a la UGLG, bajo aceptación, y/o la agencia principal para llevar a cabo las operaciones y mantenimiento a largo plazo.

El Programa fomenta medidas ecológicas y resilientes que promueven resiliencia y sostenibilidad a largo plazo. Los proyectos que incorporen el uso de estándares de construcción ecológicos, materiales e infraestructura verde en el diseño recibirán mayor puntuación. Estos proyectos introducirán y utilizarán enfoques y tecnologías verdes que no son de uso común y que pueden conllevar mayores costos a largo y corto plazo. Algunos ejemplos de infraestructura verde son los siguientes:

- ▶ Pavimentos permeables y porosos
- ▶ Drenaje sostenible
- ▶ Recolección de agua pluvial
- ▶ Desacoplamiento de bajantes pluviales
- ▶ Células de biorretención de agua en el sitio
- ▶ Cuencas de infiltración
- ▶ Filtros
- ▶ Cuencas de retención prolongada
- ▶ Conservación del hábitat y suelo; y uso de espacios abiertos para reducir la escorrentía de aguas pluviales y el desbordamiento del alcantarillado.

4.6 Apropiación de servidumbres y derechos de paso

Si se requiere la apropiación de servidumbres y derecho de paso como parte del proceso de desarrollo de la subdivisión, su adquisición debe identificarse claramente

como voluntaria o no en la solicitud y debe cumplir con los requisitos federales de la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades (URA, por sus siglas en inglés), consulte la Sección 6.1 para obtener más detalles.

5 ADJUDICACIÓN

5.1 Distribución del financiamiento

Distribución de la financiación por la comunidad

El financiamiento para las comunidades se determinará mediante un proceso competitivo de solicitudes o licitación (es decir, Aviso de Disponibilidad de Financiamiento, Solicitud de Ofertas, etc.), para identificar proyectos que sean elegibles para el financiamiento.

Distribución de fondos por proyecto

Los proyectos se seleccionarán y financiarán según necesidades demostrables, presupuestos detallados y cálculos de adjudicación. El Programa se reserva el derecho de hacer excepciones a los montos máximos de adjudicación, cuando sea necesario, para cumplir con las normas federales de accesibilidad, acomodo razonable de personas con discapacidades, para superar la eficiencia energética estándar y los estándares ecológicos y de resiliencia, así como para cumplir con las normas de eficiencia energética o crear formas innovadoras e infraestructura de eficiencia energética amplia, como microrredes, granjas solares y otras soluciones de eficiencia energética.

5.2 Montos máximos de adjudicación

El Programa impondrá el monto de asistencia máxima de \$15,000.000 por proyecto. Los cálculos de adjudicación se basarán en el Incentivo total al Desarrollo descrito en la Sección 5.5 a continuación, junto con los costos elegibles documentados, según sea necesario, para la construcción del desarrollo de vivienda propuesto.

5.3 Adjudicación al receptor indirecto

La subvención que el Programa otorgue al receptor indirecto incluirá los usos elegibles de los fondos, como se describe en la solicitud seleccionada. Esta adjudicación se emitirá bajo el Acuerdo con el Receptor Indirecto, que proporcionará los fondos necesarios al desarrollador en forma de préstamo de interés de cero por ciento (0%) durante el período de construcción, y que se definirá en el Acuerdo de Desarrollo. El préstamo será garantizado por el DCA mediante escritura fiduciaria registrada (gravamen) que se condonará totalmente al finalizar el proyecto. Se registrarán cláusulas restrictivas contra el proyecto para asegurar la inversión del CDBG-DR y permitir que el proyecto se complete de conformidad con el uso asequible previsto. Al finalizar el proyecto, las cláusulas restrictivas y la escritura fiduciaria (gravamen) que aseguran el préstamo al desarrollador se retransferirán y liberarán.

5.4 Financiación para desarrolladores

Además del préstamo proporcionado por el receptor indirecto, el desarrollador puede obtener otro financiamiento de construcción, si fuese necesario, porque el Programa no financiará completamente el proyecto. Se le puede reembolsar al desarrollador completamente por los costos de infraestructura y por los costos del desarrollo de vivienda, hasta el monto total del incentivo durante la fase de construcción. Los pagos se realizarán de acuerdo con el Acuerdo de Desarrollo bajo un cronograma de pagos con base en hitos de cumplimiento. El desarrollador también recibirá ganancias por la venta de cada vivienda.

El receptor indirecto actuará como prestamista de los fondos del CDBG-DR para el desarrollador y establecerá el monto del préstamo de la adjudicación calculada por el Programa menos todo costo de ejecución del receptor indirecto con el desarrollador antes del otorgamiento de la financiación.

El cierre del préstamo ocurrirá cuando el receptor indirecto formalice el acuerdo de desarrollo y cuando el DCA registre las cláusulas restrictivas como parte de dicho cierre. Una vez que se firmen todos los documentos y que el Programa confirme la finalización de los requisitos intersectoriales federales, como son la revisión ambiental, los fondos del CDBG-DR serán elegibles para el reembolso al desarrollador, ya que fueron incurridos en la construcción de unidades de vivienda unifamiliares.

5.5 Incentivos de desarrollo

El Programa ofrecerá incentivos de desarrollo para ayudar a reducir el desembolso de capital y los costos de desarrollo. Los fondos se pagarán al desarrollador con base en hitos establecidos y se entregará el pago final de retención cuando se vendan todas las viviendas a compradores LMI o por Necesidad Urgente. Los incentivos de desarrollo se calcularán en función del diseño del proyecto propuesto en términos de número de unidades y precio máximo de venta presentado. Los incentivos al desarrollo se otorgarán a todos los tipos de productos de vivienda discutidos en la Sección 4.2.

5.5.1 Incentivo máximo por unidad de vivienda

El Programa calculará el incentivo de desarrollo con base en el precio de venta máximo propuesto por unidad de vivienda. El incentivo se utilizará para lograr la venta de la vivienda a un precio asequible y con descuento al comprador. Se anticipa que en la venta de viviendas a compradores LMI se requerirá un mayor nivel de incentivo; en consecuencia, los límites del incentivo se basan en porcentajes, ajustados según el objetivo nacional. Por favor, ver cuadro en la Sección 5.5.2 para conocer los ejemplos de cálculo.

Teniendo en cuenta los beneficios para las comunidades de ingresos mixtos, el Programa requiere que los desarrolladores incluyan algunas viviendas a precio de mercado en unidades de ingreso mixto. Sin embargo, en vista que esas unidades pueden destinarse a familias con ingresos superiores a los límites permitidos en los programas financiados por el CDBG-DR, las unidades a tasas de mercado no serán

elegibles para los incentivos del Programa. Los incentivos máximos son los siguientes:

Objetivo nacional	Nivel de ingreso del comprador de vivienda	Incentivo máximo por unidad
Ingresos bajos a moderados	Hasta 80 %	50% del precio de venta
Necesidad no satisfecha	80% - 120%	33% del precio de venta
N/A (tasa de mercado)	Sin calificadores de ingresos	No es elegible para incentivos

Tenga en cuenta que el valor en dólares del incentivo cambiará, ya que está directamente vinculado al porcentaje de incentivo con base en el objetivo nacional.

5.5.2 Descuentos en precio de venta y de compra

Aunque las viviendas se venderán a familias de ingresos calificados, el Programa requerirá que el desarrollador haga «descuentos en los precios de compra» (también conocidos como concesión del vendedor) como forma de prevenir la depresión de los valores de mercado que, generalmente, ocurre con las viviendas asequibles. Estos descuentos se calcularán por vivienda y son iguales al incentivo identificado anteriormente.

Como parte de la solicitud, el desarrollador debe indicar el precio previsto de venta de las viviendas. Los desarrolladores deben proporcionar modelos de precios independientes, análisis de mercado y documentación de ventas comparables para respaldar el precio de venta establecido. Los solicitantes pueden fijar el precio de venta previsto en la finalización de la construcción, siempre y cuando se describan las cláusulas de ajuste de precios usadas en esta proyección dentro de la documentación de apoyo de la solicitud. Con el fin de garantizar la asequibilidad, cada vivienda estará sujeta a este precio de venta establecido, que debe considerarse razonable y sujeto a la aprobación del Programa.

El incentivo de desarrollo mencionado anteriormente se basará en el porcentaje aplicable en el precio de venta establecido, que se otorgará y pagará al desarrollador durante la construcción. Por lo tanto, no se pueden realizar negociaciones ni ajustes de precios en el momento de la venta al comprador con ingresos calificados, ya que el incentivo se otorgó sobre el precio de venta determinado en el momento de la adjudicación.

Se otorgará al propietario un descuento en el precio de compra que sea similar al incentivo de desarrollo (monto proporcionado durante la construcción) con el fin de reducir el monto por el que el comprador es responsable al cierre. Los incentivos de desarrollo y los descuentos en el precio de compra se estipularán en el Acuerdo de Desarrollo entre el receptor indirecto y el desarrollador y en el Acuerdo de Compra y Venta entre el desarrollador y el comprador de vivienda. El descuento en el precio de compra se reflejará como un crédito al comprador de la vivienda por parte del



desarrollador en el extracto estimado de cierre durante el trámite del depósito de fondos de garantía. Además, el precio de venta del registro será el de compra sin descuento.

El precio de venta integrará el incentivo de desarrollo y el descuento de compra, como se indica en el siguiente ejemplo de viviendas unifamiliares no adosadas:

CUADRO 1 – EJEMPLO DE CÁLCULO DE INCENTIVOS Y DESCUENTOS

Single-Family Detached Incentives, Purchase Price Discounts, and Sales Price										
National Objective	Percentage of Incentive applied to Sales Price	2 Bedroom			3 Bedroom			4 Bedroom		
		Sales Price	Development Incentive/ Purchase Price	Discounted Sales Price to Homebuyer	Sales Price	Development Incentive/ Purchase Price	Discounted Sales Price to Homebuyer	Sales Price	Development Incentive/ Purchase Price	Discounted Sales Price to Homebuyer
			Discount			Discount			Discount	
LMI	50%	\$ 375,000	\$ 187,500	\$ 187,500	\$ 450,000	\$ 225,000	\$ 225,000	\$ 550,000	\$ 275,000	\$ 275,000
UN	33%	\$ 375,000	\$ 123,750	\$ 251,250	\$ 450,000	\$ 148,500	\$ 301,500	\$ 550,000	\$ 181,500	\$ 368,500
Market	0%	\$ 375,000	\$ -	\$ 375,000	\$ 450,000	\$ -	\$ 450,000	\$ 550,000	\$ -	\$ 550,000

NOTA: Ya que los incentivos se basan en porcentajes, el valor en dólares variará en función de los precios de venta del mercado de la unidad de vivienda para cada proyecto propuesto.

5.6 Estimación del monto de adjudicación

La estimación del monto de adjudicación de la Fase 1, de \$15 millones por proyecto, se establecerá con base en presupuesto propuesto en la solicitud. La combinación de aportes en la solicitud y montos establecidos por la política generará una estimación para adjudicación total del proyecto. El Programa se reserva el derecho de otorgar un monto menor del presupuesto propuesto para cumplir con los límites presupuestarios programáticos y solo de acuerdo a los costos razonables y necesarios. Todos los montos de adjudicación estarán sujetos a la revisión de duplicación de beneficios (ver Sección 6.3) antes de que el Programa emita la notificación de adjudicación.

Las adjudicaciones de la Fase 1 incluirán todos los costos elegibles de acuerdo con el presupuesto de la solicitud para el proyecto, según lo estipulado en la Sección 3.7.1 acerca de los costos cubiertos en el Acuerdo con el Receptor Indirecto.

En la Fase 2 se calculará la asistencia para el pago inicial para compradores de vivienda, que se reservará para que el Programa la proporcione a los compradores. Esta cantidad se calculará e incluirá en la adjudicación máxima de \$15 millones para la Fase II, pero no se otorgará en el Acuerdo con el Receptor Indirecto.

5.7 Notificación de adjudicación

A los proyectos seleccionados para los fondos del Programa se les puede ofrecer el total o parte de los fondos solicitados. Una vez que se determinen los montos de adjudicación, el Programa enviará una Notificación de Adjudicación a los solicitantes elegidos, que es una oferta preliminar para firmar un acuerdo de receptores indirectos. La formalización del acuerdo depende de la aceptación por ambas partes de los términos y condiciones, incluyendo el alcance del proyecto, el presupuesto, incluyendo las normas de construcción estatal y federal y las regulaciones financieras, así como la ejecución puntual, entre otros, que se describen con más detalle en esta política. Se



considerará que las adjudicaciones son definitivas al recibir el acuerdo de subvención formalizado entre el DCA y el solicitante.

5.7.1 Desacuerdo con la decisión de adjudicación

Dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación, los solicitantes pueden rechazar la decisión del Programa sobre la falta de compleción de la solicitud, revisión del umbral o base insuficiente para adjudicación. Los reclamos por escrito deben presentarse al Programa y se deben proporcionar hechos relevantes y pruebas de apoyo al reclamo. Estos casos de desacuerdo se revisarán y tramitarán a nivel del Programa. Tras la decisión final sobre el reclamo, si el solicitante no está satisfecho con dicha determinación, puede utilizar el proceso formal de apelación del Programa para llevar el asunto a otro nivel. Consulte la Sección 9 para obtener más información sobre el proceso de apelación.

5.8 Acuerdos

5.8.1 Acuerdo del receptor indirecto

Tras la selección de solicitudes elegibles y después de que el monto total de la adjudicación se haya calculado con base en el presupuesto del proyecto presentado y la revisión del Programa, el DCA firmará el Acuerdo del Receptor Indirecto con la unidad solicitante del Gobierno local. En ese acuerdo se describirán los términos y las condiciones de adjudicación, incluyendo el monto total de la adjudicación y el período de ejecución en el que el proyecto debe completarse. Si se menciona dentro de la solicitud, el acuerdo describirá el monto de los costos indirectos receptor indirecto del CDBG-DR que puede retener de los costos asociados con la gestión y supervisión local del proyecto (que no excedan el 5% del total de la adjudicación al proyecto).

5.8.2 Acuerdo de desarrollador

Antes del otorgamiento del financiamiento para el proyecto, el desarrollador deberá firmar el Acuerdo de Desarrollo con el Receptor Indirecto, que debe incluir, entre otros, lo siguiente:

- ▶ Presupuesto global del proyecto que incluya los fondos de incentivo del Programa y todo financiamiento externo;
- ▶ monto y tipo de financiación proporcionados al desarrollador;
- ▶ número total de unidades aprobadas para el desarrollo de viviendas, con la identificación del número de viviendas asequibles y a precio de mercado;
- ▶ ubicación del desarrollo, tamaño de unidades (pies cuadrados) y número de dormitorios;
- ▶ precio de venta según tasas de mercado de las viviendas financiadas por el Programa que se construirán;
- ▶ aceptación de cláusulas restrictivas impuestas al desarrollo;
- ▶ cronograma de finalización y ocupación de las unidades;
- ▶ listado de hitos de las obras construcción como referencia para pago;

- ▶ descripción de incentivos, subsidios, exenciones de normas de desarrollo u otra asistencia opcional que se preste;
- ▶ perfil de compradores de las unidades y procedimientos y trámites de calificación; y,
- ▶ descripción de soluciones y remedios para quebrantamientos de contrato y omisiones.

5.8.3 Ejecución hipotecaria, incumplimiento, omisiones y quebrantamiento de contratos

Todos los acuerdos deben incluir cláusulas por falta de cumplimiento, omisiones y quebrantamiento de contrato. El Programa trabajará en estrecha colaboración con los receptores indirectos para hacer cumplir todos los acuerdos escritos y tomar acciones legales, cuando sea necesario, para la protección o recuperación de inversiones federales cuando los proyectos no se realicen, desarrollen actividades no elegibles o no cumplan con un objetivo nacional. El Programa documentará todas las acciones para hacer cumplir los acuerdos, tomar acciones legales cuando sea necesario y agotar medidas razonables para recuperar los fondos antes de solicitar al HUD la capacidad de anular las pérdidas.

5.8.4 Cláusulas restrictivas

El DCA registrará las cláusulas restrictivas en favor del Programa en la oficina del registrador del condado correspondiente, aplicable al proyecto, y permanecerán en vigor hasta la finalización del proyecto. Las cláusulas restrictivas harán constar por escrito la capacidad del DCA de hacer cumplir el uso previsto del suelo o proyecto a través de acciones legales, si es necesario, en caso de incumplimiento del desarrollador, ejecución hipotecaria u otras acciones irremediables y que pueden ocurrir antes de que finalice el proyecto. Se requerirá la aprobación de las cláusulas restrictivas de parte de los acreedores crediticios y partes con intereses financieros y autorizados en el desarrollo.

5.8.5 Acuerdo de subordinación entre acreedores y derecho de retención

Los instrumentos de financiación del Programa y los de garantía conexos (es decir, escrituras fiduciarias) pueden presentarse en posición secundaria al acreedor principal. En el caso de que haya múltiples acreedores y/o fuentes de financiamiento, podría ser necesario un Acuerdo de Subordinación entre Acreedores para definir claramente el orden de prioridad de posiciones de financiamiento y derechos de retención.



6 CUMPLIMIENTO INTERSECTORIAL

6.1 Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades (URA)

La URA proporciona asistencia para reubicación a todas las personas, según se define en 49 CFR 24.2(a)(9)(i), que son desplazadas como resultado de un proyecto con asistencia federal que involucra adquisición, demolición o rehabilitación. Las personas desplazadas son individuos, familias, negocios, organizaciones sin fines de lucro y personas con bienes depositados en el lugar. Consulte el «Manual de Políticas de URA» del DCA para obtener más información.

La participación del propietario es voluntaria y no requiere asistencia de la URA. Los receptores indirectos deben obtener las servidumbres adecuadas o la adquisición voluntaria de bienes para ser elegibles de participación en el Programa. Sin embargo, si los municipios desean utilizar el derecho de expropiación cuando se necesita el inmueble para un servicio público crítico, el DCA revisará esas solicitudes caso por caso. Si la propiedad o unidad está bajo arriendo, se considera que el arrendatario no un participante voluntario y requerirá asistencia permanente de la URA cuando el propietario del inmueble acepte la oferta para vender la propiedad. La venta de la propiedad significará el desplazamiento permanente del arrendatario (sean personas, negocios o granjas). Se evaluará a los arrendatarios elegibles para su reubicación permanente porque una vez que se compre la propiedad arrendada y se demuela, no podrán regresar al inmueble. Mediante la URA se ayudará al arrendatario a encontrar un lugar de reemplazo comparable, pagando los costos de mudanza, y se cubrirá el aumento del costo de reemplazo de vivienda por cuarenta y dos (42) meses a los arrendatarios residenciales y los costos de restablecimiento si no son residenciales.

6.2 Revisión medioambiental

Como entidad responsable, el DCA preparará toda la documentación necesaria para el Registro de Revisión Medioambiental. Específicamente, el DCA habrá preparado y obtenido la Autorización de Uso de Fondos de Subvención (AUGF, por sus siglas en inglés) para la revisión de Nivel I de los condados MID. Cuando se identifican sitios específicos para la implementación de medidas federales, el DCA designará un contratista ambiental para recopilar toda la información necesaria y realizar la revisión específica del sitio (Nivel II). Una vez que se complete el Nivel II, el DCA certificará la revisión y se podrán utilizar los fondos para el proyecto aprobado. Esto permite que la revisión medioambiental modifique potencialmente el proyecto para evitar o mitigar efectos adversos.

Actividades restringidas:

El HUD prohíbe a los receptores de subvenciones y a sus asociados comprometer o gastar fondos en actividades que puedan tener un impacto medioambiental adverso o que limiten la elección de alternativas razonables. Según 24 CFR 58.22 Actividades

restringidas se prohíbe la actividad tangible, incluyendo la adquisición, rehabilitación y construcción, así como contratar o comprometerse con cualquiera de estas acciones. Ni el receptor indirecto ni el desarrollador pueden tomar ninguna decisión sobre actividades restringidas sin que el DCA haya completado la revisión de Nivel II y certificado que los fondos pueden utilizarse para el proyecto aprobado.

6.3 Duplicación de beneficios

Bajo el Artículo 312 de la Ley Robert T. Stafford sobre Ayuda en Desastres y Asistencia de Emergencia (42 U.S.C. §5155) se prohíbe a toda persona, empresa comercial u otra entidad recibir asistencia financiera vinculada a alguna pérdida causada por un desastre mayor debido al cual se haya recibido asistencia financiera de algún otro programa o póliza o cualquier otra fuente. De acuerdo con la Ley Stafford, los fondos del programa del CDBG-DR no pueden utilizarse para ningún costo para el que se haya proporcionado previamente otra asistencia de recuperación por desastres con el mismo propósito, ya que esto constituiría duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés).

La DOB ocurre cuando:

- ▶ El beneficiario recibe fondos federales por desastres (persona, empresa u otra entidad, como receptor indirecto, que recibe asistencia),
- ▶ la asistencia proviene de múltiples fuentes y
- ▶ el monto de asistencia supera la necesidad del objetivo específico de recuperación.

Es importante tener en cuenta que la asistencia NO se considera duplicada cuando se utilizan múltiples fuentes para el mismo propósito, pero que la asistencia acumulada no exceda la necesidad total.

Los siguientes son ejemplos de tipos de asistencia que se evaluarán durante el análisis de duplicación de beneficios (esta no es una lista exhaustiva):

- ▶ Donaciones
- ▶ Ingresos del seguro
- ▶ Fondos estatales o locales
- ▶ Otros fondos federales
- ▶ Asistencia individual
- ▶ Programa Nacional de Seguro por Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés) de la FEMA
- ▶ Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos (SBA, por sus siglas en inglés)
- ▶ Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (USACE, por sus siglas en inglés)

El receptor indirecto hará la debida diligencia para garantizar que no exista DOB y prestará especial atención a los presupuestos de desarrollo que incluyen costos detallados sobre infraestructura pública en apoyo del desarrollo de viviendas o

solicitudes que requieren fondos para demolición o limpieza. El Programa confirmará, como parte del proceso de adjudicación, que no hay DOB y requerirá que todas las solicitudes de asistencia del CDBG-DR identifiquen Y documenten todas las fuentes de fondos recibidos por el solicitante para recuperación por desastres. Además, el Programa requerirá la presentación y el uso de las estimaciones del contratista para establecer el monto requerido por necesidades de recuperación; la estimación se utilizará para analizar la existencia o probabilidad de DOB. El Programa establecerá el proceso de análisis y verificación de DOB para el Programa.

6.4 Cumplimiento de normas laborales

El receptor indirecto es responsable de garantizar el cumplimiento de todos los componentes del proyecto que se indican a continuación. Todos los requisitos de cumplimiento de normas laborales deben estipularse en el Acuerdo de Desarrollo, y el receptor indirecto debe gestionar su cumplimiento diariamente. El Programa supervisará el cumplimiento una vez al menos a lo largo del proyecto.

6.4.1 Davis Bacon

Se requerirá el cumplimiento de la Ley Davis-Bacon y leyes conexas (DBRA, por sus siglas en inglés) en proyectos que propongan ocho (8) o más unidades de vivienda, y/o construcción de infraestructura pública que exceda los \$2000 dólares. El receptor indirecto será responsable de la recolección y revisión de nóminas semanales, realización de entrevistas apropiadas y elaboración de todos los informes relevantes para garantizar el cumplimiento del proyecto. Para obtener información adicional sobre la guía de cumplimiento del HUD con Davis Bacon, vaya a: <https://www.hudexchange.info/programs/davis-bacon-and-labor-standards/>

6.4.2 Artículo 3

El Artículo 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (Artículo 3), y enmendada, requiere que las oportunidades económicas generadas por los fondos del CDBG-DR se destinen a los residentes amparados por el Artículo 3. Los residentes elegibles bajo el Artículo 3 son personas de bajos y muy bajos ingresos, particularmente quienes viven o residen en viviendas públicas o asistidas por el Gobierno. De acuerdo con el Artículo 3, los contratistas que utilizan fondos del CDBG para rehabilitación de viviendas deben proporcionar capacitación y oportunidades de empleo a los residentes de bajos ingresos y oportunidades de contrato a las empresas en el área del proyecto.

El receptor indirecto deberá garantizar el cumplimiento del Artículo 3 de acuerdo con la Política del Artículo 3 del DCA.

6.4.3 Ley de Horas de Trabajo por Contrato y Normas de Seguridad

La Ley de Horas de Trabajo por Contrato y Normas de Seguridad (40 USC, Capítulo 5, Secciones 326-332; y 29 CFR Parte 4, 5, 6 y 8; 29 CFR Parte 70 a 240) rige los contratos que excedan \$100,000 y requiere que los trabajadores reciban

compensación por horas extras, al menos una vez y media su tarifa regular de pago por todas las horas trabajadas más de 40 horas en una semana laboral. Las disposiciones de horas extras de la Ley de Normas Razonables de Trabajo también pueden aplicarse a los contratos cubiertos por la DBRA.

6.4.4 Ley Copeland (Antisobornos)

La Ley Copeland (Antisobornos) (40 USC, Capítulo 3, Sección 276C y 18 USC, Parte 1, Capítulo 41, Sección 874; y 29 CFR, Parte 3) requiere el pago semanal a los trabajadores, que las deducciones a su salario sean permisibles y que los contratistas mantengan y presenten nóminas semanales.

6.4.5 Seguros, garantías y bonos

El receptor indirecto debe asegurarse de que el desarrollador obtenga o proporcione lo siguiente durante el desarrollo de las obras de construcción:

- ▶ Seguros y coberturas apropiadas (es decir, riesgo del constructor, curso de construcción, accidentes, incendios, riesgos, responsabilidad civil, compensación del trabajador, etc.);
- ▶ garantía de finalización, la que será conjunta y permanecerá en vigor durante todo el período de construcción para que se garantice la finalización de la construcción del proyecto; y
- ▶ bonos de pago y rendimiento equivalentes al 100% del contrato de construcción. Durante la construcción y, a través de cualquier período de garantía, los bonos de pago y rendimiento estarán activos y asignados al Programa.

6.5 Equidad de vivienda y comercialización afirmativa de viviendas

Durante la fase de comercialización, venta y selección de compradores de vivienda, el DCA, junto con los receptores indirectos, asegurará que los desarrolladores cumplan con todos los requisitos de equidad de vivienda y que se incluya:

- ▶ [Igualdad de acceso a la vivienda en los programas del HUD sin importar la orientación sexual o la identidad de género \(Regla de Igualdad de Acceso de 2012\)](#) e
- ▶ [igualdad de acceso de acuerdo con la identidad de género de un individuo en los programas de planificación y desarrollo comunitario](#) (Regla de Igualdad de Acceso de 2016).

Los Desarrolladores no discriminarán ni negarán asistencia a ninguna persona por motivos de raza, religión, edad, sexo, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, estado familiar, estado civil, discapacidad, u orientación sexual o identidad de género real o percibido.

Equidad de vivienda

Los desarrolladores deben mantener el cumplimiento de todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables de equidad de vivienda, incluyendo:

- ▶ Ley de Vivienda Justa (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1964);
- ▶ Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964;
- ▶ Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973;
- ▶ Artículo 109, Título 1 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974;
- ▶ Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990;
- ▶ Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968;
- ▶ Ley de Discriminación por Edad de 1975; y
- ▶ Título 6 de la Ley de Enmiendas a la Educación de 1974.

En coordinación con los desarrolladores y con el fin de promover las metas de equidad de vivienda y asegurar que todos los solicitantes potencialmente elegibles sean conscientes de la oportunidad de participar en el Programa, el DCA llevará a cabo una campaña de divulgación antes y durante el período de presentación solicitudes, que puede incluir acciones de divulgación especial a las familias LMI, minorías y otros identificados como «menos propensos a solicitar asistencia». Las acciones de extensión pueden consistir en varios métodos para distribuir información y aumentar la conciencia de las oportunidades de vivienda disponibles, tales como eventos de difusión comunitarios, internet, anuncios locales en radio y televisión, anuncios impresos al aire libre, como vallas publicitarias, uso de agencias de asesoramiento de vivienda, agentes de bienes raíces locales, entre otros medios.

De acuerdo con los requisitos del Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, el Programa y sus socios (es decir, desarrollador, receptor indirecto) harán ajustes razonables para garantizar el acceso al Programa por parte de personas con discapacidades. Estos ajustes pueden incluir proporcionar métodos alternativos de acceso para cumplir con los requisitos del Programa, como realizar visitas a domicilio para personas que no pueden viajar y/o proporcionar asistencia adicional para completar la solicitud y los formularios del Programa.

Marketing afirmativo

El Programa requiere que los desarrolladores adopten procedimientos de marketing afirmativo en un Plan de Marketing Afirmativo de Vivienda Justa (AFHMP), que se integre completamente en la estrategia general de marketing y que garantice el cumplimiento de este requisito. El AFHMP debe asegurar lo siguiente:

- ▶ Llevar a cabo un programa afirmativo para atraer a compradores o arrendatarios, independientemente del sexo (incluida la orientación e identidad de género), discapacidad o estado familiar de todos los grupos minoritarios y mayoritarios a la vivienda para venta o alquiler inicial.
- ▶ Mantener la política de contratación no discriminatoria en el reclutamiento de grupos minoritarios y mayoritarios, incluidos ambos sexos y discapacitados, para el personal dedicado a la venta o alquiler de propiedades.

- ▶ Instruir a todos los empleados y agentes por escrito y oralmente sobre la política de no discriminación y vivienda justa.
- ▶ Contactar específicamente compradores o arrendatarios elegibles reportados al solicitante por el Área u Oficina de Seguros.
- ▶ Exhibir de forma destacada en todas las oficinas en las que se realice la venta o alquiler de actividades relacionadas con el proyecto o subdivisión el póster de equidad de vivienda justa aprobado por el Departamento, e incluir cualquier material impreso utilizado en relación con las ventas o alquileres, el logotipo, el eslogan o la declaración de Igualdad de Oportunidades de Vivienda aprobados por el Departamento.
- ▶ Exhibir en lugares visibles en todos los sitios del proyecto de la FHA, el letrero que muestre prominentemente el logotipo, eslogan o declaración de Igualdad de Oportunidades de Vivienda aprobados por el Departamento.

Para obtener más orientación sobre el requisito del AFHMP, consulte:

[FHEO HANDBOOK 8025.1 | HUD.gov / Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos \(HUD\)](#)

7 CONSTRUCCIÓN

El receptor indirecto gestionará la fase de construcción del desarrollo en colaboración con el Programa. Sus responsabilidades durante la fase de construcción incluirán, entre otros, las siguientes:

- ▶ Facilitar el financiamiento de la construcción y el cierre de las transacciones de los préstamos relacionadas con el acuerdo de desarrollo.
- ▶ Formalizar y administrar el Acuerdo de Desarrollo
- ▶ Organizar conferencias previas a la construcción
- ▶ Emitir el Aviso de Proceder al desarrollador
- ▶ Emitir permisos
- ▶ Supervisar a los desarrolladores que gestionan los contratos de construcción y garantizar el cumplimiento de las disposiciones (es decir, seguros, licencias, bonos, seguridad del sitio, rendimiento, etc.).
- ▶ Realizar inspecciones
- ▶ Procesar solicitudes de pagos parciales, órdenes de cambio y solicitudes de retención de acuerdo con el calendario de pagos aprobado.
- ▶ Comprobar el rendimiento del desarrollador.
- ▶ Garantizar el cumplimiento de los requisitos intersectoriales y de preparación de informes (es decir, Artículo 3, MBE/WBE, Davis Bacon, adquisiciones, cuando corresponda).

El Programa se reserva el derecho de realizar visitas programadas o no al sitio para determinar el alcance de las obras y cumplimiento de los estándares esperados.

7.1 Contratación de servicios de contratistas

Todas las actividades de contratación de servicios realizadas por el receptor indirecto se rigen bajo las regulaciones federales definidas en 2 CFR 200.318–200.326 y todo requisito adicional de adquisición de servicios estatal o local. Esto incluye la contratación de servicios de contratistas en el caso en que el receptor indirecto adquiera bienes y servicios directamente. Si los contratos de construcción se incluyen en el alcance de los servicios prestados por el desarrollador seleccionado, esos contratos de construcción no están sujetos a los requisitos de uniformidad administrativa y principios de costos de 2 CFR 200. Como se señaló en este memorando del HUD, de junio de 2012, (https://files.hudexchange.info/resources/documents/NSPPolicyAlert_ProcurementDevelopersSubrecipients.pdf) los desarrolladores que proporcionan el costo del proyecto, asumen parte de su riesgo en la firma del Acuerdo de Desarrollo por escrito con el receptor indirecto donde sus honorarios y procesos se definen claramente; ellos no están sujetos a las regulaciones federales de adquisiciones. El Programa y el receptor indirecto deben garantizar a través del proceso de selección y análisis que los costos del desarrollador sean necesarios y razonables.

7.2 Conferencia previa a la construcción

El receptor indirecto llevará a cabo una conferencia previa a la construcción antes del inicio de las obras de construcción para establecer las expectativas de rendimiento. En esa conferencia se describirá la revisión de requisitos contractuales, normas laborales y calendarios de desempeño.

7.3 Normas de construcción

Los estándares para las obras de construcción, ecología, eficiencia, resiliencia y otros deben cumplir con los requisitos federales, estatales y locales. Las unidades de vivienda deben diseñarse con calidad y durabilidad que sean consistentes en todas ellas. No se permiten variaciones conforme a los ingresos del potencial comprador. El proceso de revisión y aprobación del plano de construcción será el mecanismo que se debe seguir para comprobar que se planifiquen las normas de construcción y las actividades de recuperación y mitigación elegibles. Los bocetos iniciales se utilizarán para establecer objetivos de resiliencia y eficiencia energética para el proyecto. El Programa reconoce que no siempre se incluyen entre los documentos de la solicitud los planes de construcción completamente detallados; por lo tanto, se realizará la revisión de los documentos de construcción posteriormente a la adjudicación, pero antes del comienzo de las obras de construcción.

7.3.1 Requisitos de resiliencia y mitigación

El Programa incorporará medidas de mitigación en la mayor medida posible y también medidas necesarias y razonables para resistir el impacto climático existente y futuro.

7.3.2 Estándares de eficiencia energética y ecológica

Todos los proyectos deben cumplir con los estándares de construcción ecológica del HUD tal como lo requieren los Avisos del Registro Federal en 87 FR 31636 y según enmiendas en avisos posteriores. El Programa ha adoptado el Estándar Nacional de Construcción Verde ICC-700 y Energy Star como base para cumplir con el Estándar de Construcción Verde y Resiliente. Para garantizar que se cumplan los requisitos, el Programa revisará y documentará el archivo de cada proyecto.

7.3.3 Estándares de elevación

Los nuevos desarrollos deben construirse fuera de llanuras aluviales de 500 años y de llanuras aluviales tierra adentro o costeras ajustadas al clima, según lo definido por el NJDEP; por lo tanto, no se activarán las normas de elevación aplicables a las viviendas.

Para obtener más información sobre la Regla y Mapeo de Protección contra Inundaciones del NJDEP, visite: <https://dep.nj.gov/inland-flood-protection-rule/>

7.3.4 Requisitos de accesibilidad

Las unidades residenciales de nueva construcción deberán cumplir con los requisitos de accesibilidad señalados en 24 C.F.R., Parte 8, que implementa el Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973. Cuando sea necesario, los diseños deben cumplir con los requisitos de accesibilidad para garantizar el acceso de personas con discapacidades de movilidad, audición o visión y garantizar que el 5% de las unidades del proyecto sean accesibles para personas con discapacidades de movilidad y el 2% para personas con discapacidades de audición o visión. Si corresponde, el estándar aplicable de cumplimiento son las Reglas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS, por sus siglas en inglés). El Programa requerirá que cada desarrollo tenga al menos una (1) unidad de vivienda que cumpla con los requisitos combinados de accesibilidad del Artículo 504, sobre movilidad y discapacidades auditivas/visuales.

7.4 Permisos de construcción e inspecciones

El desarrollador será responsable de garantizar que se realicen todas las inspecciones requeridas y que se aprueben satisfactoriamente. El desarrollador deberá mantener pruebas tangibles de que los códigos municipales y/o las inspecciones de terceros se han aprobado y aceptado por cualquier autoridad de inspección con jurisdicción sobre el sitio del proyecto, lo que puede incluir Gobiernos locales o del condado, Estado de Nueva Jersey, HUD, Programa u otros acreedores crediticios del proyecto, si corresponde. El desarrollador deberá mantener toda la documentación del proyecto en buen estado y actualizada con las anotaciones de todos los cambios realizados durante la ejecución del trabajo. El desarrollador deberá dar al Programa, o a sus representantes y agentes, acceso a toda la documentación del proyecto,

independientemente del medio o formato, en todo momento y enviará copias de la documentación del proyecto, a petición del Programa.

7.5 Calendario de obras de construcción y retrasos

Se debe incluir en la solicitud el cronograma de las obras de construcción para demostrar la capacidad de cumplimiento del desarrollador conforme a los plazos de compleción del proyecto. Cualquier retraso en la construcción desde la fecha de formalización del contrato debe comunicarse de manera oportuna al receptor indirecto con la justificación por escrito y el plan para lograr la finalización de la construcción dentro del plazo del proyecto.

Se requiere que el contratista proporcione el calendario de obras de construcción actualizado con cada solicitud de pago por etapa cumplida que incluya las obras reales y proyectadas que conduzcan a la finalización del proyecto.

7.6 Solicitudes de pago

Todos los pagos por los costos incurridos por obras de construcción, incluidos los de infraestructura y desarrollo de viviendas, se reembolsarán en los hitos establecidos de acuerdo con el calendario de desarrollo y construcción y compleción de hitos, según se define en el Acuerdo de Desarrollo.

A continuación, se describe el método de las solicitudes de pagos parciales sobre la construcción:

- ▶ Cuando se complete una etapa identificada en el presupuesto del proyecto, el desarrollador facturará al receptor indirecto.
- ▶ El receptor indirecto llevará a cabo toda la diligencia debida necesaria, lo que incluye: inspección, revisión de documentos de facturación y verificaciones de cumplimiento dentro de quince (15) días hábiles, que es cuando la factura aprobada debe enviarse al Programa. El receptor indirecto puede incluir cualquier costo indirecto en la factura antes de enviarla al Programa.
- ▶ El receptor indirecto esperará la aprobación del Programa antes de enviar el pago al desarrollador o puede optar por hacer el pago al desarrollador en este momento.
- ▶ Una vez recibida la factura, el Programa hará verificaciones e inspecciones adicionales antes de notificar al receptor indirecto acerca del estatus de aprobación dentro de quince (15) días hábiles.
- ▶ Una vez que el receptor indirecto paga al desarrollador y proporciona el comprobante de pago al Programa, este último desembolsará los fondos al receptor indirecto.

El Programa podrá, a su discreción, hacer excepciones al proceso de reembolso en función de la disponibilidad de fondos y capacidad de reembolso del receptor indirecto.

No se harán pagos si se considera que una unidad de vivienda no cumple con los códigos o estándares de construcción aplicables. El Programa se reserva el derecho de reducir las solicitudes de pago parciales para garantizar que los pagos nunca excedan los avances de construcción o por trabajos considerados no elegibles.

7.7 Órdenes de cambio

Los desarrolladores asumen la responsabilidad total de los riesgos del proyecto y el mantenimiento del calendario del proyecto. En el improbable caso de que en algún proyecto se identifique la necesidad de cambios al alcance de las obras de forma significativa e imprevista, se puede aplicar lo siguiente.

El Programa supervisará y monitoreará la gestión del receptor indirecto tanto del Acuerdo de Desarrollo como de los contratos de construcción aplicables y del proceso de órdenes de cambio. El Programa debe revisar y aprobar las órdenes de cambio antes de la aceptación y aprobación final por parte del receptor indirecto. Las órdenes de cambio son necesarias en el caso de las prórrogas y de todos los cambios que se realizan en el proyecto, incluso si el valor en dólares de esa obra no se ve afectado.

Cada orden de cambio debe ir acompañada de una declaración de respaldo que describa la necesidad del cambio, modificación del calendario del proyecto, estimaciones en detalle de costos (crédito, débito o ningún cambio), calendario actualizado de pagos parciales por hitos y cualesquiera plan, especificaciones o documentación de respaldo necesarios. El receptor indirecto debe verificar que la orden de cambio tenga costo razonable y esté fuera del riesgo esperado del proyecto del desarrollador. Si se aprueba, el receptor indirecto debe presentarla al Programa para aprobación final y antes de que la aprobación se comunique al contratista. Las órdenes de cambio deben mantenerse a un mínimo absoluto y no pueden emitirse después del pago final. Las órdenes de cambio que no cumplan con los requisitos anteriores pueden, en última instancia, no ser financiadas.

7.8 Inspecciones

Todas las propiedades deben cumplir con las directrices del Programa, los códigos de vivienda locales, estatales y federales, y los estándares de ocupación al finalizarse las obras y antes del pago final. La inspección final y el Certificado de Ocupación o equivalente (si corresponde) deben ser emitidos por la UGLG, antes de presentar la solicitud de pago de la etapa final.

Cuando se hayan completado los trabajos de construcción, el contratista debe certificar la compleción de las obras y presentar la solicitud final de pago utilizando los procesos establecidos por el receptor indirecto. Este y/o el arquitecto/ingeniero deben llevar a cabo la inspección final y preparar el informe escrito. Antes de que se realice el pago de la etapa final, el receptor indirecto y el desarrollador y propietario deben asegurarse de lo siguiente:

- ▶ Se han recibido, revisado y resuelto todas las nóminas semanales y declaraciones de cumplimiento aplicables;
- ▶ se han manejado y documentado adecuadamente los pagos incompletos de salarios y/o liquidación por daños;
- ▶ se han resuelto todas las discrepancias identificadas a través de entrevistas en el lugar de trabajo;
- ▶ se han cumplido todas las demás disposiciones exigidas sobre igualdad de oportunidades y normas laborales;
- ▶ se han recibido todas las presentaciones de contratos;
- ▶ se han resuelto todos los reclamos y disputas que involucran al contratista;
- ▶ se han completado todos los archivos y
- ▶ se han archivado los planes reales de construcción.

Además, el Programa se asegurará de que están presentes todos los elementos relevantes anotados. Si la inspección es satisfactoria, entonces las obras puede ser aceptadas y el pago final puede emitirse.

En este momento, el Programa requerirá que el receptor indirecto suministre todos los documentos de cierre esenciales que se mantendrán en el archivo del proyecto, utilizando la lista de verificación del cierre del Programa.

7.9 Retención

El Programa retendrá el diez por ciento (10%) de todas las solicitudes de pago de los desarrolladores; por lo tanto, los pagos no deben exceder el 90% de los fondos del CDBG-DR para garantizar que se pueda retener el diez por ciento (10 %) por retención. Esta se dará a conocer al finalizar el proyecto y con la venta de todas las viviendas financiadas por el CDBG-DR. Como tal, el desarrollador continuará bajo el Acuerdo de Desarrollo hasta que se complete la Fase II y se pague la retención.

8 CIERRE

8.1 Venta de viviendas unifamiliares

El proceso de reventa se hará en colaboración entre el desarrollador, el Programa, el asesoramiento a compradores de vivienda y los acreedores crediticios. El Programa implementará un programa de mercadeo y divulgación en coordinación con el AFHMP del receptor indirecto y se llevará a cabo en varias etapas del desarrollo y se continuará hasta su finalización.

Antes de la apertura del período de solicitudes para propietarios de viviendas de la Fase II, el Programa llevará a cabo iniciativas localizadas de comercialización para involucrar a las comunidades y crear conciencia, garantizando el acceso justo, equitativo y significativo a las oportunidades de vivienda. El desarrollador coordinará con el Programa para garantizar que las unidades estén disponibles y sean accesibles en apoyo de las iniciativas de marketing del Programa. Ver Fase II Política de Asistencia al Comprador de Vivienda.

8.2 Informes financieros y retiro final de retención

Los receptores indirectos deben enviar lo siguiente al Programa para completar el proceso de cierre:

- ▶ Solicitud de factura final de fondos de retención.
- ▶ Documentación que demuestre los logros de la subvención y los desembolsos de cada proyecto a los residentes de la jurisdicción, así como el cumplimiento del objetivo nacional del HUD (el Programa proporcionará los datos demográficos necesarios de la Fase II).
- ▶ Documentación sobre el desembolso total de los fondos o certificación de la devolución de los fondos restantes.
- ▶ Documentación que describa la resolución de todo problema pendiente de auditoría o supervisión.
- ▶ Formulario de duplicación de beneficios.
- ▶ Certificación de ocupación.
- ▶ Documentación del seguro contra inundaciones, cuando corresponda.
- ▶ Documentación de inspección final.
- ▶ Lista de verificación para revisión ambiental.

El Programa revisará la documentación y procesará la solicitud final de fondos si toda la documentación proporcionada y las circunstancias del proyecto garantizan el cierre. El Programa desgravará los fondos restantes, si corresponde, e ingresará toda la información necesaria en DRGR para demostrar que las actividades y proyectos se han completado.

Una vez que se haya procesado toda la documentación de liquidación y se haya actualizado el DRGR, el Programa enviará la notificación de cierre al receptor indirecto. Se recomienda que los receptores indirectos firmen y devuelvan la notificación de cierre al Programa. Asimismo, se requiere que los receptores indirectos conserven los registros del CDBG-DR durante al menos siete (7) años después del cierre final según los requisitos de retención de registros estatales y federales.

8.3 Cierre del proyecto

El cierre del proyecto ocurrirá cuando se completen las fases I y II, y se hayan vendido todas las nuevas unidades de vivienda. En ese momento, el personal de Apoyo a Subvenciones del Programa confirmará que se ha archivado la documentación requerida conforme a los requisitos de construcción aplicables y la inspección final y verificará que todas las solicitudes de pago se hayan desembolsado adecuadamente, menos la retención, cuando corresponda dentro de los términos del Acuerdo del Receptor Indirecto.

Como parte de esta revisión, el Programa llevará a cabo la revisión final del DOB para garantizar que el receptor indirecto y/o el desarrollador no recibieron ningún financiamiento adicional. El receptor indirecto firmará la conciliación final de subvención para asegurar que se contabilice toda duplicación adicional de los fondos

de beneficios recibidos después de la formalización del acuerdo de subvención y del cálculo final de subvención.

Si existen fondos adicionales por DOB u obras incompletas relacionadas con el desarrollo, se podría pedir al receptor indirecto que devuelva los fondos previamente otorgados al Programa.

8.4 Ingreso del programa

De conformidad con 24 CFR 570.489 y 570.500, el ingreso del Programa son los ingresos brutos generados directamente por el uso de fondos del CDBG-DR que recibe el DCA y/o los receptores indirectos; podrían haber exclusiones para los desarrolladores. Los ingresos del programa generalmente son por montos superiores a \$35,000:

- ▶ Ganancias por disposición de bienes inmuebles comprados o mejorados con fondos del CDBG-DR;
- ▶ ingresos por disposición de equipos comprados con fondos del CDBG;
- ▶ ingresos brutos por el uso o alquiler de bienes inmuebles adquiridos, construidos o mejorados con fondos del CDBG, menos costos incidentales en la generación de ingresos;
- ▶ pagos de capital e intereses sobre préstamos realizados con fondos del CDBG-DR;
- ▶ ingresos por cesión de créditos que se hicieron con fondos del CDBG-DR;
- ▶ ingresos por venta de obligaciones aseguradas por préstamos realizados con fondos del CDBG-DR;
- ▶ intereses devengados por fondos mantenidos en una cuenta de fondos revolventes;
- ▶ intereses devengados sobre los ingresos del Programa a la espera de la disposición de ingresos;
- ▶ fondos recaudados mediante avalúos especiales de propiedades de personas de ingresos no bajos ni moderados; e
- ▶ ingresos brutos pagados a unidades del Gobierno local o receptores indirectos o cesionarios de la participación accionaria en una empresa con fines de lucro.

De acuerdo con las regulaciones que se encuentran en 24 CFR 570.489(e) y 570.504, el DCA puede optar por continuar utilizando cualquier ingreso del programa que haya sido generado como resultado de las actividades de recuperación por desastres para promover dichas actividades. El DCA también puede optar por transferir los ingresos del programa que se generen antes del cierre de la subvención del CDBG-DR a su programa anual del CDBG. Si los ingresos del programa no se utilizan para promover actividades relacionadas con el CDBG-DR, ellos no estarán sujetos ni se beneficiarán de las exenciones aplicables y los requisitos alternativos de financiación. Todos los ingresos generados por el Programa del CDBG-DR transferidos a un programa anual del CDBG estarán sujetos a las reglas que rigen los derechos de subvención.

El DCA estipulará en el Acuerdo del Receptor Indirecto cómo se debe tratar los ingresos del programa generados como resultado de las actividades del CDBG-DR antes del cierre, y de acuerdo con la Política de Ingresos del Programa del DCA.

9 APELACIONES AL PROGRAMA, QUEJAS Y CONFLICTOS DE INTERESES

9.1 Elegibilidad de apelaciones en el Programa

Todas las solicitudes de apelación sobre las actividades del Programa son procesadas y revisadas por el DCA. La revisión inicial de la apelación será realizada por un panel de tres (3) personas, compuesto por personal de Asuntos Legales y Regulatorios. Este personal es independiente del grupo que originalmente tomó la decisión de apelar. Cada apelación se revisará en función de las políticas y requisitos del Programa. El panel hará una recomendación al Comisionado Adjunto del DCA, quien tomará la decisión final.

Las solicitudes de apelación a la División de Recuperación de Desastres y Mitigación (DRM, por sus siglas en inglés) deben llevar el sello postal fechado dentro de los sesenta (60) días calendario desde la fecha de entrega de la correspondencia original de la decisión de apelación. Las apelaciones deben presentarse por escrito a:

Departamento de Asuntos Comunitarios
División de Recuperación y Mitigación de Desastres
P.O. P.O. Box 823
Trenton, NJ 08625-0800
Atención: Legal

La solicitud por escrito del solicitante debe contener la siguiente información:

- ▶ Nombre del solicitante,
- ▶ dirección postal del solicitante,
- ▶ número de teléfono del solicitante,
- ▶ dirección de correo electrónico (si está disponible),
- ▶ razón(es) de la decisión o acción bajo apelación,
- ▶ documentación que respalda la solicitud de revocación de la decisión y
- ▶ número de solicitud.

Si es apropiado, el personal de Asuntos Legales y Reguladores pueden ponerse en contacto con el solicitante para permitirle que proporcione documentos adicionales para abordar deficiencias o información incompleta, o para entrevistarle para que determine los méritos de la apelación del solicitante. Si se anula la acción o decisión, en la notificación se especificará la acción correctiva que se debe tomar. Al solicitante se le notificará la decisión final por escrito a través de correo certificado.

9.2 Quejas

El Estado aceptará quejas por escrito relacionadas con el Programa. Las quejas por escrito deben enviarse por correo electrónico a: DRM.ConstituentServices@dca.nj.gov o por correo postal a la siguiente dirección:

Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey
 División de Recuperación y Mitigación de Desastres
 P.O. P.O. Box 823
 Trenton, NJ 08625-0800
 Atención: Gerente de Servicios al Constituyente

El Estado hará todo lo posible por brindar respuesta oportuna por escrito a cada queja de los ciudadanos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de la queja, cuando sea posible.

El Estado requerirá que los receptores indirectos sigan los procedimientos de quejas ciudadanas según los objetivos del Plan de Participación Ciudadana del DCA y en línea con el CPP del receptor indirecto. La copia y/o el resumen de las quejas ciudadanas recibidas por los receptores indirectos se enviarán al DCA de Nueva Jersey. El receptor indirecto debe informar al demandante que si no está satisfecho con la respuesta, puede presentar una queja por escrito ante el DCA.

9.3 Coordinación de quejas y reclamos según el Artículo 504

El Artículo 504 prohíbe la discriminación por motivos de discapacidad en los programas dirigidos por agencias federales, en programas que reciben asistencia financiera federal, en lo concerniente al empleo federal y en las prácticas de empleo de contratistas federales. Las denuncias relacionadas sobre accesibilidad se pueden comunicar al Coordinador del Artículo 504 del Estado. En las acciones de divulgación hay que cumplir los requisitos de comunicación eficaces del Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR) 8.6 y otros requisitos de equidad de vivienda y derechos civiles, tales como los requisitos de comunicación eficaces bajo la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades.

Coordinador del Artículo 504 del Estado:
DisasterRecoveryandMitigation@dca.nj.gov

9.4 Medidas contra fraude, despilfarro y abuso

El DCA describe el proceso para que los solicitantes denuncien fraudes, despilfarro o abuso en la Política del Protocolo de Investigación de la Política No. 2.10.4 del DCA (febrero, 2023). En la Política Nº 2.10.13 Normativa de Auditorías Internas y Auditorías a Receptores Indirectos del DCA se discute el proceso de la Oficina de Auditoría en la supervisión programática y financiera de las actividades del cesionario. Cuando este haya determinado que existen casos de fraude, despilfarro y abuso, se remitirán a la

línea directa de fraude de la OIG del HUD (teléfono: 1-800-347-3735 o al correo electrónico: hotline@hudoig.gov) por la Oficina de Auditoría.

Es responsabilidad afirmativa de todo empleado del DCA y del personal del Programa que tenga sospechas razonables de que están ocurriendo hechos de fraude, notificarlos a la agencia o departamento estatal o federal correspondiente. La notificación de sospecha de fraude puede hacerse a la Oficina del Contralor Estatal. El número de teléfono gratuito de ;a línea directa es: 1-855-OSC-TIPS (1-855-672-8477). La dirección de correo electrónico es: comptrollertips@osc.nj.gov. Todas las comunicaciones se mantendrán confidenciales. La línea directa y dirección de correo electrónico son mantenidas por la Oficina del Contralor del Estado de Nueva Jersey.

9.5 Conflicto de intereses

De acuerdo con los requisitos federales, el Programa se adherirá a las siguientes disposiciones de conflicto de intereses establecidas para el Programa del CDBG-DR y que se describe en su totalidad en la Política de Conflicto de Intereses del DCA N° 2.10.9. En cuanto al Programa, se han identificado las siguientes áreas como posibles áreas de conflicto:

- ▶ Personal del programa vs. comprador de vivienda, personal vs. Gobierno local o relaciones entre el personal y el desarrollador.
- ▶ Relaciones entre comprador de vivienda vs. Desarrollador.
- ▶ Proceso de evaluación y aprobaciones.

9.5.1 Aplicabilidad

En la adquisición de suministros, equipos, construcción y servicios por parte de los receptores y receptores indirectos, se aplican las disposiciones de conflicto de intereses estipuladas en 2 CFR 200.317-2, CFR 200.326 y las disposiciones en 24 CFR 570.611. Tales casos incluyen la adquisición y disposición de bienes inmuebles y prestación de asistencia por parte del destinatario, por parte de sus receptores indirectos a personas físicas, empresas u otras entidades privadas en el marco de actividades elegibles que autorizan dicha asistencia (por ejemplo, rehabilitación, preservación y otras mejoras en propiedades o instalaciones privadas de conformidad con §570.202 o subvenciones, préstamos y otra asistencia a empresas, personas físicas y otras entidades privadas de conformidad con §570.203, §570.204 o §570.455).

9.5.2 Conflictos de interés

Toda persona que sea empleado, agente, consultor, funcionario u funcionario electo o funcionario designado por el receptor o toda agencia pública designada o de los receptores indirectos que están recibiendo fondos bajo esta parte, que ejercen o han ejercido cualquier función o responsabilidad con respecto a las actividades del CDBG asistidas bajo esta parte, o que estén en condiciones de 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, o tener participación financiera en algún contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a una actividad asistida por el CDBG, o con respecto a los ingresos de la actividad asistida por el CDBG, ya sea para sí misma o para aquellos con quienes tiene negocios o lazos familiares inmediatos, durante su mandato o un año posterior al mismo.

10 ANEXO A: DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS

AMI - Ingreso medio para el área

ACM – Material con contenido potencial de asbesto

BFE- Nivel de inundación base

CBDO- Organización comunitaria de desarrollo

CHDO – Organizaciones comunitarias para el desarrollo de la vivienda

CDBG- Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad

CDBG-DR- Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres

CFR- Código de Regulaciones Federales

CO- Oficial certificador

CP- Participación ciudadana

DCA - Departamento de Asuntos del Consumidor

DOB- Duplicación de beneficios

DRGR- Presentación de informes sobre subvenciones para recuperación en casos de desastres

FEMA- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias

Ley HCD- Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, y enmendada

HMGP- Programa de Subsidios para Mitigación de Riesgos

HUD – Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos

IA- Programa de Asistencia Individual de FEMA

LBP- Pintura a base de plomo

LMI- Ingresos bajos a moderados (persona o familia)

NFIP- Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones

NOFA- Aviso de Disponibilidad de Financiamiento

PA- Programa de Asistencia Pública de FEMA

RE- Entidad responsable

RFA- Solicitud de solicitudes

RFP- Solicitud de propuesta

SBA- Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos

SFHA - Zona especial con riesgo de inundación

UGLG- Unidad General del Gobierno Local

URA- Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades de 1970, y enmendada

USACE- Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos

Adquisición: Uso de los fondos del CDBG-DR para asistencia por desastres para adquirir bienes inmuebles. Esta adquisición no se considera normalmente como una actividad completa en el Programa y debe combinarse con otro uso elegible (es decir, asistencia de reubicación). El precio de compra debe ser coherente con los principios aplicables de costo uniforme (es decir, valor tasado).

Agresivo/abusivo: Se refiere al comportamiento con tácticas agresivas y abusivas contra funcionarios del Programa, contratistas, solicitantes u otras personas. Este abuso puede ser físico, emocional, sexual o monetario, así como por intimidación, manipulación, uso directo o implícito de la fuerza y otras tácticas. Todas las formas de comportamiento agresivo y abusivo están prohibidas y pueden ocasionar resultar en la remoción del participante del Programa.

Alcance del trabajo (SOW, por sus siglas en inglés): Descripción de actividades que debe realizar el contratista en la rehabilitación o reconstrucción de las viviendas de los solicitantes.

Aliviadero: Designación de la FEMA a canales de un río u otro curso de agua y áreas de tierra adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación base sin que aumente de manera acumulativa la elevación de la superficie del agua encima de la altura designada.

AMI: Ingreso medio (número medio) familiar para el área, ajustado según el tamaño del grupo familiar conforme a lo publicado anualmente por el HUD. Una vez que se determina el ingreso de la familia, se lo compara con el límite de ingresos del HUD de acuerdo con el tamaño del grupo familiar. Los límites de ingresos se ajustan anualmente por condado.

Apelación: Solicitud escrita que presenta el solicitante pidiendo que el Programa modifique una decisión desfavorable para el solicitante.

Área especial con riesgo de inundación (SFHA, por sus siglas en inglés): Se refiere al área que tiene riesgos especiales de inundación, escurrimiento de lodo o erosión vinculados a inundaciones y que se muestran en el Mapa de Límites con Riesgo de Inundación (FHBM, por sus siglas en inglés) o en las zonas A, AO, A1-A30, AE A99, AH, AR, AR/A, AR/AE, AR/AH, AR/AO, AR/A1-A30, V1-V30, VE o V en el Mapa de Tasas de Seguros contra Inundaciones (FIRM, por sus siglas en inglés). SFHA es el área donde se deben hacer cumplir las regulaciones de manejo de llanuras inundables del NFIP y donde se aplica la compra obligatoria de seguro contra inundaciones.

Área habitable: Área de una vivienda residencial utilizada por uno o más niños de 6 años o menos, incluyendo, entre otras, salas de estar, áreas de cocina, áreas de estudio, salas de juegos y dormitorios para niños.

Áreas con reducción del riesgo de desastres (DRRA, por sus siglas en inglés):

Arrendatario: Individuo o familia que alquila u ocupa la unidad de vivienda asistida [24 CFR § 5.504].

Artículo 3: Se refiere a la Parte del Artículo 3 de la Ley HUD de 1968 que vincula la contratación de poblaciones locales de bajos y muy bajos ingresos con la realización de trabajos en contratos que usan fondos federales. El Estado de Nueva Jersey está revisando y adoptando un Plan para el Artículo 3 para este programa. Como mínimo, se requerirá que los contratistas generales del grupo de contratistas calificados cumplan con la política del Artículo 3

en la «mayor medida posible». Ello significa que los contratistas generales implementarán acciones sustanciales para cumplir con los requisitos reglamentarios del Artículo 3.

Artículo 504 de la [Ley de Rehabilitación de 1973](#): Legislación nacional que protege a individuos calificados de la discriminación por su discapacidad. Los requisitos de no discriminación de la ley se aplican a los empleadores y organizaciones que reciben asistencia financiera de los departamentos o agencias federales, incluyendo el Departamento de Salud y Servicios Humanos de los Estados Unidos (DHHS, por sus siglas en inglés). Estas organizaciones y empleadores incluyen muchos hospitales, hogares de ancianos, centros de salud mental y programas de servicios humanos.

Artículos no elegibles: Artículos que generalmente no se pueden incluir en el Trabajo en el Sitio (WIP, por sus siglas en inglés) o en el Costo Estimado de Reparación (ECR, por sus siglas en inglés) y/o que no se tienen en cuenta al determinar el tamaño de la estructura dañada. Consulte el documento Directrices sobre Costes No Elegibles para más información.

Aumento de costos de cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés): Podría ser necesario que las estructuras dañadas por una inundación tuviesen que cumplir con ciertos requisitos de edificación para reducir el riesgo de daños futuros por inundación antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para poder cubrir estos costos, el NFIP considera el aumento en la cobertura del costo de cumplimiento para todas las pólizas de seguro estándar nuevas y renovadas. El ICC es una duplicación de beneficios si el propietario de una estructura solicita un reembolso o asistencia adicional para elevación, demolición, protección contra inundaciones o reubicación (una de las cuatro opciones disponibles bajo ICC) y ya ha recibido un beneficio del ICC bajo el NFIP.

Beneficiario: Receptor que obtiene el beneficio de la financiación del CDBG-DR.

Cálculo del Ingreso Bruto Ajustado (AGI) del Servicio de Impuestos Internos: Los ciudadanos estadounidenses y extranjeros residentes, excepto aquellos con ingresos brutos por debajo de cierto nivel, están obligados a presentar anualmente la declaración de impuestos al Servicio de Impuestos Internos (IRS) del Departamento del Tesoro. La declaración de impuestos se refiere oficialmente al Formulario 1040 del IRS. El Ingreso Bruto Ajustado (AGI, por sus siglas en inglés) aparece en ese formulario de impuestos y corresponde a la cifra en dólares que se utiliza para determinar la elegibilidad del ingreso de un solicitante para poder participar en los Programas del CDBG-DR.

Daños mayores o graves: Evaluación de la FEMA de los daños reales a la propiedad por un valor de \$8000 o más o inundaciones de más de un pie.

CDBG-DR: Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres.

Certificado de ocupación: Documento emitido por el departamento local de zonificación o construcción en el que se indica que la vivienda cumple con los códigos de construcción municipales locales y que es adecuada para ocupación.

Cesionario: Persona, empresa o entidad que recibe la transferencia de propiedad, título o derechos de otro de acuerdo con los términos de un contrato.

Compra voluntaria: Según se indica en el Título 87_FR_31636.pdf (hud.gov) del Aviso del Registro Federal, se refiere a las adquisiciones de propiedades ubicadas en zonas de inundación, llanuras aluviales u otras áreas de reducción del riesgo de desastres con el propósito de disminuir el riesgo ante futuras inundaciones. Mediante Blue Acres, estas

propiedades se venderán voluntariamente al Departamento de Protección Ambiental (DEP) o a su designado por el valor justo de mercado que esté vigente (valor posterior a la tormenta) y se transformarán y conservarán como espacios abiertos, para uso recreativo o manejo de humedales, para otras prácticas de reducción del riesgo de desastres.

Constructor/Contratista: Persona que se contrata para construir o reparar viviendas o edificios y/o que supervisa las obras de construcción. La terminología se puede utilizar indistintamente.

Contratista: Empresa comercial bajo contrato para proporcionar servicios profesionales al Estado y/o al receptor indirecto que es directamente responsable de la administración del Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios del Estado.

Costo estimado de reparación (ECR): Estimación documental de las reparaciones necesarias en la propiedad del solicitante que cuantifica los materiales y la mano de obra necesarios para la reparación. Se elabora durante la Inspección Inicial del Sitio.

Daño sustancial (SD): Se refiere al daño de cualquier origen en una estructura cuyo costo de restauración a su condición anterior equivaldría o superaría el 50 por ciento del valor de mercado de la estructura antes del daño.

DCA: Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey.

Demolición: Limpieza y remoción adecuada de edificios deteriorados y mejoras.

Desarrollador: Persona, sociedad o corporación que compra y desarrolla proyectos de viviendas, edificios y/o terrenos.

Discapacidad: Para los propósitos del Programa, la «discapacidad» es compatible con lo dispuesto por la ley federal bajo la Ley del Seguro Social, y enmendada, Título 42 U.S.C. Sección 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, 6 y enmendada, Título 42 U.S.C. Sección 12102(1)-(3), y según las regulaciones del HUD en el Título 24 CFR, Sección 5.403 y 891.505.

Dominio Limitado del Inglés (LEP): - Se refiere a personas que no pueden comunicarse efectivamente en inglés porque su idioma principal no es el inglés, y no han desarrollado fluidez en el idioma inglés. Una persona con dominio limitado del inglés puede tener dificultades para hablar o leer inglés. Una persona LEP se beneficia de un intérprete que traduce desde y hacia el idioma principal de la persona. Una persona LEP también puede necesitar documentos escritos en inglés traducidos a su idioma principal para entender documentos importantes relacionados con la salud y los servicios sociales.

Duplicación de beneficios: Ley Robert T. Stafford sobre Ayuda en Desastres y Asistencia de Emergencia (Ley Stafford) prohíbe a toda persona, negocio u otra entidad recibir asistencia financiera de los fondos para recuperación por desastre del CDBG, en relación con parte de la pérdida resultante de un desastre grave, o ayuda financiera constituida por otras fuentes (pólizas de seguro, de otros programas, entre otros).

Eliminación: Conjunto de medidas y técnicas para llevar a cabo la eliminación «permanente» de los riesgos del plomo. Las técnicas de eliminación incluyen: (1) remoción de pintura a base de plomo y de los riesgos del plomo en polvo; (2) confinamiento permanente de la pintura a base de plomo; (3) encapsulado de pintura a base de plomo o (4) sustitución de componentes o accesorios revestidos con pintura a base de plomo y remoción o sellado permanente de los

riesgos de plomo en el suelo. La eliminación incluye todas las actividades de preparación, limpieza, desecho y pruebas posteriores a la eliminación asociadas con dichas medidas.

Energy Star: Programa que proporciona certificación a edificios y productos de consumo que cumplen con ciertos estándares de eficiencia energética.

Espacio ocupado: Área del suelo que está o estuvo ocupada por la estructura original dañada del propietario antes de que ocurriese el daño debido al huracán Ida.

Estándares de calidad de vivienda del HUD: Se establecen en 24 CFR Artículo 982.401. Aplicable a nuevas construcciones, reconstrucciones y reemplazo de unidades de vivienda prefabricadas (MHU).

Evaluación medioambiental: Todos los proyectos calificados deben someterse al proceso de evaluación medioambiental. Este garantiza que las actividades cumplan con la Ley Nacional de Políticas Medioambientales (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables.

Familia: Se refiere a todas las personas que viven juntas en la misma unidad de vivienda, según se define más adelante bajo 24 CFR 570.3.

Familia de ingresos bajos a moderados (LMI), Se refiere a la familia cuyos ingresos (incluidos los derivados de activos) sean iguales o inferiores al 80% del ingreso medio del área. Todos los ingresos se basan en el área correspondiente.

Gestión de casos: Trabajo con solicitantes potenciales para ayudarles a entender las opciones de vivienda del Programa, que resulta en la determinación clara y transparente de elegibilidad. Los administradores de casos deben tener en cuenta todas las circunstancias especiales que el solicitante necesita para superar los obstáculos para participar en el Programa, cuando sea posible. El personal debe reunirse en los lugares designados y proporcionar información en formato estándar.

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

ICC-700 Estándar Nacional de Edificios Ecológicos: Sistema de calificación y certificación que tiene como objetivo fomentar el mayor rendimiento medioambiental y de salud en residencias y zonas residenciales de edificios. Sus criterios se aplican al diseño y construcción de viviendas.

Inspección inicial del sitio (ISI, por sus siglas en inglés): Inspección(es) realizada(s) para evaluar y documentar el estado del sitio, compleción de las obras hasta la fecha, obras restantes por completar y elegibilidad del sitio. Las actividades que pueden ocurrir durante el ISI incluyen la determinación de viabilidad, verificación de obras en el lugar, evaluación de pintura a base de plomo y/o análisis medioambiental.

Ley: Se refiere al Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, y enmendada (42 U.S.C. Sec. 5301 y siguientes).

Ley Davis-Bacon de 1931 (40 USC Parte 3141 y conexas): Todos los trabajadores y mecánicos empleados por contratistas o subcontratistas en la realización de obras de construcción que se financian en su totalidad o en parte con fondos de asistencia recibida en virtud de este capítulo, recibirán salarios a tasas no inferiores a las que prevalezcan en construcciones similares en la localidad según lo determine el Secretario de Trabajo de conformidad con la Ley Davis-Bacon, y enmendada. Esto se aplica a la rehabilitación y reconstrucción de propiedades residenciales solo si estas contienen no menos de ocho (8) unidades de vivienda. Las leyes Davis-Bacon y conexas (DBA) se aplican a contratistas y

subcontratistas que realizan contratos financiados por el Gobierno federal o asistidos con más de \$2000 para la construcción, alteración o reparación (incluyendo pintura y decoración) de edificios públicos u obras públicas.

Ley de Protección de Desastres por Inundaciones de 1973 y Art. 582(a) de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994: El cumplimiento de los requisitos legales del Artículo 582(a) ordena que la asistencia del HUD para desastres por inundaciones, que está disponible en área especial con peligro de inundación (SFHA), no se puede usar para hacer pagos (incluyendo, asistencia de préstamo) a una persona para la reparación, reemplazo o restauración por daños por inundación de cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: (1) la persona ha recibido previamente asistencia federal para desastres por inundaciones, condicionada a obtener y mantener un seguro contra inundaciones; y (2) esa persona no obtuvo y mantuvo el seguro contra inundaciones como lo requiere la ley federal aplicable sobre dicha propiedad.

Material con contenido potencial de asbesto (ACM, por sus siglas en inglés): Todo material o producto que contenga más del 1% de asbesto.

Materiales peligrosos: Se refiere a todo material de polución, contaminante o residuo, sustancia o material peligroso, tóxico o riesgoso (incluidos, entre otros, productos derivados del petróleo, asbesto, materiales con plomo), generación, manipulación, almacenamiento, transporte, eliminación, tratamiento, liberación, descarga o emisión sujetos a cualquier Ley Medioambiental.

Mitigación: Actividad para proteger la vivienda de futuros daños por tormentas (por ejemplo, elevación, contraventanas, HVAC elevado, puertas reforzadas, estabilización del suelo, amarres de techos, entre otros).

NFIP: Programa Nacional de Seguro contra Inundación. Cuando el Programa se refiere al NFIP en el contexto de elegibilidad o duplicación de beneficios, se refiere a programas de seguro contra inundación privados y públicos que cubren reparaciones estructurales resultantes de daños por inundación.

Nivel de inundación base (BFE, por sus siglas en inglés): Nivel de inundación base según lo determinado por la FEMA. La relación entre el BFE y la elevación de una estructura determina las primas de seguro contra inundaciones. El Registro Federal establece los requisitos mínimos de elevación en viviendas que reciben fondos de asistencia del CDBGDR y que requieren elevación. El HUD ha determinado que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en llanuras de inundación de 100 años, que reciben asistencia para reparación de nueva construcción por daños sustanciales o mejoras sustanciales deben elevarse con el piso más bajo, incluyendo el sótano, al menos dos pies por encima del BFE.

Nivel de inundación del proyecto (DFE, por sus siglas en inglés): El DFE es una regla del nivel de inundación, medida en pies y establecida por el Departamento de Protección Ambiental de Nueva Jersey con el fin de proteger los bienes de los propietarios de viviendas y a aquellos en áreas de alto riesgo.

Niveles de elevación: El nivel de elevación del Estado o del cesionario que cumple o excede el nivel de la FEMA identificado en 24 CFR 55.2(b)(1).

Objetivo nacional sobre Ingresos Bajos a Moderados (LMI): Es uno de los tres objetivos nacionales que toda actividad del CDBG debe cumplir. Las actividades que cumplan con el objetivo LMI deben beneficiar a las familias, cuyo ingreso bruto anual total no exceda el 80 %

del ingreso medio para el área (AMI), ajustado por el tamaño de la familia. La elegibilidad de ingresos se determinará y verificará según la Guía del HUD. Se deben usar los límites de ingresos vigentes, que publica anualmente el HUD, para verificar la elegibilidad de ingresos de cada familia que solicite asistencia cuando esta esté disponible.

Objetivo nacional sobre Necesidad Urgente: La necesidad urgente existe porque las condiciones representan amenaza grave e inmediata para la salud o bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o se han vuelto urgentes recientemente y el receptor de fondos no puede financiar las actividades por sí solo porque no hay otras fuentes de financiación disponibles. Se debe mantener la documentación sobre cómo cada programa y/o actividad financiada bajo esta categoría responde al impacto relacionado con el desastre.

Orden de cambio: Instrumento por escrito que autoriza adiciones, eliminaciones y/o revisiones en el trabajo del contrato, monto del contrato, hitos del contrato o duración del contrato, tal como se definieron originalmente en los documentos contractuales.

Orden de paro de obras: Directiva dada al solicitante comunicándole que se deben detener las obras de construcción de la vivienda a la espera de determinadas acciones o actividades. Para obtener información adicional, consulte la definición de Período de Restricción.

Organización comunitaria de desarrollo (CBDO): Las CBDO generalmente son organizaciones sin fines de lucro que realizan tipos específicos de actividades financiadas por el CDBG. Pueden ser organizaciones con o sin fines de lucro, pero no pueden ser entidades gubernamentales.

Organizaciones comunitarias para el desarrollo de la vivienda (CHDO, por sus siglas en inglés): Son organizaciones privadas sin fines de lucro, basada en la comunidad, que tienen o pretenden obtener personal con capacidad de desarrollar viviendas asequibles para la comunidad de atención. Las CHDO se pueden utilizar si el financiamiento del programa HOME es parte del proyecto del CDBG-DR.

Pago forzoso de hipoteca: El pago forzoso involuntario de la hipoteca ocurre cuando la compañía hipotecaria obligó al deudor a usar sus fondos de seguro para saldar la hipoteca; cuando la compañía hipotecaria obligó un gran pago para la hipoteca con el fin de saldar el monto de la hipoteca; cuando la compañía hipotecaria obligó el pago total de la hipoteca.

Peligro de pintura a base de plomo: Cualquier condición que cause la exposición al plomo por peligros por presencia de polvo de plomo, plomo en el suelo o pintura a base de plomo que esté deteriorada o presente en superficies masticables, superficies de fricción o de impacto, y que resultaría en efectos adversos para la salud humana según lo establecido por la agencia federal correspondiente. (Consulte 40 CFR §475.65 para obtener una explicación detallada del peligro de pintura a base de plomo, polvo de plomo y plomo en el suelo).

Período de asequibilidad: Lapso durante el cual el uso de una vivienda cumple con las reglas y regulaciones del programa del CDBG-DR, incluyendo su ocupación como residencia primaria, ingresos y restricciones del alquiler, según corresponda.

Período de restricción: Lapso entre la fecha de solicitud y antes del otorgamiento de la autorización ambiental del DEP. Las obras realizadas durante este período no son elegibles para fondos de subvención a menos que se estipulen en las Políticas y Procedimientos del Programa.

Pintura a base de plomo (LBP, por sus siglas en inglés): Pintura u otros recubrimientos superficiales que contienen plomo igual o superior a 1.0 miligramos por centímetro cuadrado o superior al 0.5 por ciento en peso.

Plan de Acción: El Plan de Acción para Recuperación por Desastres del Estado de Nueva Jersey que fue presentado y aprobado por el HUD en cumplimiento de los requisitos del Programa del CDBG-DR para la recuperación de los efectos del huracán Ida, y enmendado.

Plan de Marketing Favorable a la Vivienda Equitativa (AFHMP): Documento utilizado para ayudar a los receptores indirectos a ofrecer igualdad de oportunidades de vivienda sin importar su raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar o discapacidad (24 CFR Parte 200, Subparte M). El Manual de Implementación de los Requisitos Afirmativos de Comercialización de Vivienda Justa (8025.1) se puede obtener en el sitio web del HUD:

https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/handbooks/fheo/80251

Programa de Asistencia para el Pago Inicial: Los solicitantes calificados pueden ser elegibles para recibir asistencia financiera en forma de un préstamo de condonación que se utilizará para el pago inicial en una vivienda nueva o existente, lo que incluye pagos anticipados elegibles y / o costos de cierre. El monto de asistencia se limitará al necesario para lograr la compra de la vivienda. La asistencia se proporcionará en forma de préstamo de condonación, diferido y garantizado por la escritura fiduciaria con un período de asequibilidad aplicable, según lo determinado por las regulaciones del Programa de Sociedad de Inversiones de HOME. El solicitante y/o la propiedad deben cumplir los siguientes criterios mínimos:

- El ingreso familiar no puede exceder el 120 % del ingreso promedio del área para los condados elegibles que se ubiquen dentro de los MID identificados por el HUD y/o el Estado (se dará prioridad a las familias de las categorías LMI).
- El solicitante debe ser capaz de obtener una primera hipoteca de una institución financiera o hipotecaria si se necesita financiación adicional.
- El solicitante debe completar y presentar toda la documentación requerida por el HUD, el Estado, las jurisdicciones locales, entre otras.
- La propiedad debe estar ubicada dentro de las áreas designadas como MID elegibles.
- La vivienda que recibe asistencia debe ser la residencia principal del solicitante.

Receptor indirecto: Entidad no federal, unidad del Gobierno local u organización sin fines de lucro en Nueva Jersey que administra la totalidad o parte de un programa financiado por el CDBG-DR.

Reconstrucción: Demolición y reconstrucción de una unidad de construcción convencional en el mismo lote y espacio y con el mismo diseño. La actividad también incluye la sustitución de las MHU de fabricación inferior por una similar o una unidad convencional. Las MHU serán reemplazadas por unidades estándar de Programa de construcción convencional. El número de unidades en el lote no puede aumentar ni tampoco excederá en forma sustancial el total de pies cuadrados de la estructura de la residencia principal original; sin embargo, el número de habitaciones de la unidad puede aumentar o disminuir, pero no el número de dormitorios.

Rehabilitación: Reparación o restauración de unidades de vivienda en áreas afectadas por el desastre según los códigos y estándares de construcción aplicables.

Registro Federal (FR, por sus siglas en inglés): - Publicación diaria del Gobierno federal de los Estados Unidos que emite las regulaciones administrativas propuestas y finales de las agencias federales.

Segunda residencia: Vivienda que no era la residencia principal del propietario, arrendatario u ocupante en la fecha de la tormenta o cuando se presentó la solicitud de asistencia. Las propiedades que eran segundas residencias en el momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para asistencia de rehabilitación o incentivos de vivienda. El HUD ha establecido un requisito alternativo para segundas residencias que puede permitir la asistencia en circunstancias limitadas en coordinación con el HUD.

Seguro contra Inundaciones: La Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973 (42 USC 4012A) exige que los proyectos que han recibido asistencia federal y que se ubiquen en áreas identificadas por la FEMA como áreas especiales con riesgo de inundación (SFHA), tengan cobertura de pólizas de seguros por inundaciones bajo el Programa Nacional de Seguro contra Inundación (NFIP). Para poder comprar un seguro contra inundaciones, la comunidad en donde se ubica el proyecto debe participar en el NFIP. De lo contrario, la asistencia federal no se puede utilizar en esas áreas.

Sistema de información gerencial (MIS, por sus siglas en inglés): Flujo de trabajo de los representantes del Programa, almacenamiento de registros y herramienta de interfaz.

Sistema de Informes sobre Subvenciones de Recuperación de Desastres (DRGR, por sus siglas en inglés): Sistema de informes sobre subvenciones que utilizan principalmente los concesionarios para acceder a los fondos de subvención e informar los logros de rendimiento de las actividades financiadas por subvenciones. El sistema DRGR lo utiliza el personal del HUD para revisar las actividades financiadas por subvenciones, preparar informes al Congreso y otras partes interesadas y monitorear el cumplimiento del Programa.

Socio de desarrollo: Persona o empresa que tiene algún grado de participación en el desarrollo de viviendas con el Estado o Entidad asignada por el DCA en el Programa de Nuevas Construcciones Unifamiliares.

Solicitante: Persona que presenta una solicitud al Programa Smart Move para Compradores de Vivienda por Primera Vez. El solicitante debe ser beneficiario del Programa Blue Acres o comprador de vivienda por primera vez que fue afectado por Ida.

Tercera edad: Se refiere a personas de al menos 62 años [24 CFR, Artículo 5.100].

Unidad de vivienda móvil: También conocida como Vivienda Prefabricada según lo definido por 24 CFR, Parte 3280 (Código del HUD). Es una estructura transportable en una o más secciones. Como transporte, la vivienda tiene ocho pies o más de ancho y cuarenta pies o más de largo. Su capacidad es de al menos 320 pies cuadrados, sobre un chasis permanente y diseñada para ser una vivienda con o sin cimientos permanentes cuando se conecta a los servicios públicos requeridos, e incluye fontanería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos. La estructura debe estar diseñada para ser ocupada como residencia principal de una sola familia. Todas las viviendas móviles deben tener sello de certificación del HUD y cumplir con los requisitos del código del HUD para viviendas móviles según lo establecido por la Ley Nacional de Normas de Seguridad de Construcción de Viviendas Móviles de 1974, y Normas del Código del HUD 24 CFR, Parte 3280 y 3282. La MHU debe construirse para cumplir con los códigos de construcción locales y regionales, incluidos los requisitos contra vendavales.

Unidad familiar: Se refiere a todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su parentesco entre sí. Los ocupantes pueden conformar una sola familia, o dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas emparentadas o no que comparten arreglos de vivienda. Para las actividades de vivienda, el fundamento para cumplir con el objetivo de ingresos bajos a moderados se basa en los ingresos de la unidad familiar.

URA: La Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades de 1970, y enmendada (Título 49 CFR, Parte 24) (42 U.S.C. 4601 y siguientes). Ver Política de la URA de Nueva Jersey. Se aplica a todas las adquisiciones de bienes inmuebles o desplazamientos de personas en programas o proyectos federales o estatales. El objetivo de URA es proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieren o quienes se desplazan debido a proyectos financiados por el Gobierno federal. En el marco de estas directrices, la URA se aplica principalmente a los desplazamientos residenciales en la adquisición involuntaria (49 CFR, Subparte B) o actividades multifamiliares dañadas u ocupadas que requieren la reubicación de los arrendatarios.

Valor Justo de Mercado Vigente: Valor de una vivienda elegible, según lo determinado por una tasación realizada por el Programa.

Vivienda asequible - En general, es aquella por la que el ocupante o los ocupantes paga/pagan no más del 30 por ciento de sus ingresos para solventar el costo bruto de residir en ella, incluyendo los servicios públicos. El Estado o el cesionario harán todo lo posible para que se cumpla este requisito de asequibilidad que se evaluará caso por caso. En algunas jurisdicciones se usan otros criterios locales para definir el carácter asequible de las viviendas; por lo tanto, el propósito de esta definición es de orientación o como regla general. Los proyectos adjudicados designarán al menos el 51 % del total de unidades para que sean viviendas asequibles destinadas a personas de ingresos bajos y moderados o a familias con un ingreso inferior al 80 % del Ingreso Medio Familiar del Área (IMF, por sus siglas en inglés), durante el período de asequibilidad designado para el proyecto.

Vivienda modular (MH): También conocida como vivienda industrializada. La vivienda industrializada es la estructura residencial que está diseñada para ocupación residencial permanente cuando el módulo o componente modular se transporta al sitio fijo y se erige o instala sobre cimientos permanentes. La vivienda industrializada incluye los sistemas de fontanería, calefacción, aire acondicionado y electricidad de la estructura. Deben construirse para cumplir con los estándares del Código Residencial Internacional (IRC, por sus siglas en inglés), incluidos los otros códigos de construcción estatales, locales y regionales aplicables, como son los requisitos contra vendavales. Una vez ensamblada, la vivienda modular se fija permanentemente a un sitio.