

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

8-1-2024



DIVISION OF
Disaster Recovery
& Mitigation

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	10
1.4.1 Fondos Ida del CDBG-DR	10
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 Inicio del Programa y calendario de gastos.....	11
1.8.2 Cobertura de áreas geográficas.....	12
1.8.3 Funciones y responsabilidades del promotor inmobiliario	12
1.9 Modelo de implementación del Programa	14
1.10 Equidad social y poblaciones vulnerables	15
2 SOLICITUDES	16
2.1 Resumen del trámite de la solicitud.....	16
2.1.1 Puntaje y selección.....	17
2.2 Requisitos del sitio.....	19
2.2.1 Selección de sitio y compatibilidad de vecindario.....	19
2.2.2 Características adversas o negativas del sitio.....	20
2.2.3 Tasación de la propiedad	20
2.3 Análisis de mercado	20
2.4 Planos de construcción.....	20
2.5 Requisitos del plan del proyecto.....	21
2.5.1 Presupuesto del proyecto con estimación de costos.....	21
2.5.2 Cronograma del proyecto	21
2.5.3 Equipo responsable del desarrollo	22
2.5.4 Disponibilidad del proyecto	22

2.6	Documentación de diligencia debida	23
2.7	Análisis de factibilidad de la solicitud.....	23
3	ELEGIBILIDAD	23
3.1	Objetivos nacionales.....	23
3.2	Actividades elegibles	24
3.3	Actividades no elegibles	25
3.4	Costos elegibles	25
3.5	Promotores inmobiliarios elegibles	26
3.6	Modelos de proyectos elegibles	26
3.7	Control del sitio	26
3.8	Derechos de uso del suelo	27
3.8.1	Mapas del lote y sector censal	27
3.9	Modelos del proyecto.....	27
3.9.1	Nueva construcción: Subdivisiones unifamiliares	27
3.9.2	Desarrollo habitacional en lotes vacíos o de baja densidad	28
3.9.3	Reutilización adaptativa y conversiones	28
3.10	Otras opciones de desarrollo	28
3.10.1	Tipos de viviendas unifamiliares adosadas y no adosadas	28
3.10.2	Construcción de viviendas innovadoras	29
3.11	Características del proyecto	29
3.12	Infraestructura pública de apoyo al desarrollo de viviendas	30
3.13	Apropiación de servidumbres y derechos de paso	31
4	ADJUDICACIÓN.....	31
4.1	Estimación del monto de adjudicación	31
4.1.1	Montos máximos de adjudicación.....	32
4.1.2	Financiación para promotores inmobiliarios	32
4.1.3	Comisión del promotor inmobiliario	32
4.1.4	Precio de venta	32
4.2	Excepciones de adjudicación	33
4.3	Notificación de adjudicación	33
4.3.1	Desacuerdo con la decisión de adjudicación.....	33
4.4	Acuerdos.....	33
4.4.1	Acuerdo con el promotor inmobiliario	33



4.4.2	Ejecución hipotecaria, incumplimiento, omisiones y quebrantamiento de contratos.....	34
4.4.3	Gravámenes	34
5	CONSTRUCCIÓN	35
5.1	Contratación de servicios de contratistas	35
5.2	Conferencia previa a la construcción.....	35
5.3	Normas de construcción	35
5.3.1	Requisitos de resiliencia y mitigación	36
5.3.2	Estándares de eficiencia energética y ecológica	36
5.3.3	Estándares de elevación	36
5.3.4	Requisitos de accesibilidad	36
5.4	Permisos de construcción e inspecciones	37
5.5	Calendario de obras de construcción y retrasos	37
5.6	Solicitudes de pago	37
5.7	Órdenes de cambio	38
5.8	Inspecciones.....	38
5.9	Retención.....	39
6	CIERRE	39
6.1	Venta de viviendas unifamiliares	39
6.2	Informes financieros y retiro final de retención	39
6.3	Cierre del proyecto	40
7	CUMPLIMIENTO INTERSECTORIAL	41
7.1	Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades (URA).....	41
7.2	Revisión medioambiental.....	41
7.3	Duplicación de beneficios	42
7.4	Cumplimiento de normas laborales	43
7.4.1	Davis Bacon.....	43
7.4.2	Artículo 3.....	43
7.4.3	Ley de Horas de Trabajo por Contrato y Normas de Seguridad.....	43
7.4.4	Ley Copeland (Antisobornos)	44
7.4.5	Seguros, garantías y bonos.....	44
7.5	Equidad de vivienda y comercialización afirmativa de viviendas.....	44
8	APELACIONES, QUEJAS Y CONFLICTO DE INTERESES	46



8.1	Elegibilidad de apelaciones en el Programa.....	46
8.2	Quejas	47
8.3	Coordinación de quejas y reclamos bajo el Artículo 504	47
8.4	Medidas contra fraude, despilfarro y abuso.....	47
8.5	Conflicto de intereses	48
8.5.1	Conflictos de interés prohibidos.....	48
9	ANEXO A: DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS	49



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 y 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
2.0	8/1/2024	Revisión del manual de políticas para proyectos dirigidos por promotores inmobiliarios.

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 (políticas) es proporcionar orientación a los participantes en el Programa Smart Move (Programa), quienes son, entre otros, los promotores inmobiliarios, empleados del DCA, proveedores, distribuidores, contratistas, consultores, asociados, ciudadanos, así como a los departamentos externos y entidades que tienen relaciones comerciales con el DCA, tales como beneficiarios y otros asociados que trabajan para tener acceso o lo tienen o que 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 de un programa de compra voluntaria.

Se pueden incorporar soluciones alternas 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 5.3 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).

Durante la primera ronda de solicitudes, a finales de 2023, el programa solicitó propuestas de las unidades locales gubernamentales. Sin embargo, las dos solicitudes recibidas no cumplían los criterios establecidos. Por consiguiente, el programa se ha convertido en un modelo dirigido por los promotores inmobiliarios para mejorar su eficiencia y eficacia. Las solicitudes originales permanecen bajo consideración para su financiación, con mayores responsabilidades para el promotor inmobiliario y el DCA.

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 se financiará con \$50 millones

provenientes del CDBG-DR, destinados al huracán Ida, para desarrollar y construir nuevas unidades de vivienda.

Los promotores inmobiliarios que sean elegibles deben presentar sus propuestas de desarrollo habitacional que se localicen dentro de los condados MID identificados. Si fuera necesario, los promotores inmobiliarios deben entregar asimismo propuestas para los sitios identificados durante la ronda inicial de solicitudes. 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.

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* u otros programas de compra voluntaria.
- ▶ Desembolsar fondos en las áreas más afectadas para abordar necesidades no satisfechas basándose en su evaluación.
- ▶ Reemplazar el parque de viviendas que se dañó o destruido en áreas afectadas, cuando sea posible; en áreas donde no pueden reemplazarse 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 e 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

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 2 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 promotores inmobiliarios, 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 Inicio del Programa y calendario de gastos

Inicio del Programa

El DCA prevé que el Programa se iniciará en el verano de 2024 y que se extenderá hasta el cierre del proyecto y del Programa, o la expiración de la subvención.

Periodo de financiamiento

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

Todos los fondos otorgados a un promotor inmobiliario también están sujetos a estos plazos. El DCA puede imponer un calendario de ejecución de gastos más restrictivo para garantizar su capacidad de gestión y cumplimiento de las directrices estipuladas sobre los gastos. El DCA incluirá en el acuerdo de desarrollo parámetros de rendimiento, indicadores de evaluación y calendarios de seguimiento para asegurar el cumplimiento del plazo estipulado.

Ampliación del financiamiento

El HUD puede ampliar administrativamente el período de seis (6) años de ejecución. Si se aprueba esa ampliación para el DCA, no le corresponderá en forma automática al promotor inmobiliario. Las prórrogas para los promotores inmobiliarios, si se conceden, se aprobarán caso por caso y según diversos factores, tales como: rendimiento del proyecto y de los promotores inmobiliarios, plazos, rendimiento global del programa, criterios de los objetivos nacionales, porcentaje de compleción, inversión total y gastos en el momento de la solicitud de prórroga, etc. Una vez terminado el período inicial y/o la ampliación del plazo de ejecución, el DCA liquidará la subvención y recapturará los fondos restantes no gastados por el promotor inmobiliario que serán devueltos al HUD.

1.8.2 Cobertura de áreas geográficas

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

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

1.8.3 Funciones y responsabilidades del promotor inmobiliario

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

- ▶ Establecer una sociedad o jurídica y/o entidades de desarrollo (si corresponde); negociar acuerdos de colaboración; negociar acuerdos de desarrollo con el Programa; 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 de compra y venta.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Presentar solicitudes de reembolso al Programa para revisión y para que se lleven a cabo los registros financieros y presupuestarios del proyecto.
- ▶ Monitorear y supervisar el progreso del proyecto (es decir, informes sobre el estado, cronograma y gastos, etc.).
- ▶ Gestionar el proceso de entrega de infraestructura pública a la parte responsable a largo plazo.
- ▶ 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.
- ▶ Mantener conformidad con el AFFH y la creación del AFHMP.
- ▶ Dirigir las actividades de marketing, publicidad y divulgación de la venta de las viviendas.
- ▶ Colaborar con compradores de viviendas identificados y calificados según ingreso por el Programa.



- ▶ 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 de este, según sea necesario.

1.8.4 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 registrará 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 5.3 de esta política.

1.9 Modelo de implementación del Programa

El Programa se implementará bajo el modelo de proyectos dirigidos por el promotor inmobiliario bajo la gestión y supervisión del DCA. Los promotores inmobiliarios serán responsables de emprender todas las iniciativas necesarias para llevar a cabo las actividades, con excepción de las que sean específicas del DCA. El programa seleccionará a los promotores inmobiliarios calificados y proyectos propuestos mediante un proceso competitivo de solicitudes.

Una vez seleccionados los proyectos propuestos, el promotor inmobiliario firmará un acuerdo de desarrollo con el DCA y estará a cargo del control del sitio y conservará la titularidad del proyecto de desarrollo durante la Fase I.

El Programa llevará a cabo un examen exhaustivo de la experiencia y capacidad de los miembros del equipo de desarrollo para garantizar su capacidad de realizar las actividades del CDBG-DR. El resultado del examen de la capacidad del equipo de desarrollo determinará si una organización puede participar en el Programa.

En ese proceso, el Programa considerará todas las cuestiones pertinentes a la capacidad de los miembros del equipo de desarrollo para desarrollar y gestionar con éxito el proyecto o gastar adecuadamente todos los recursos otorgados de manera



oportuna y elegible. La aprobación del equipo de desarrollo en forma total o parcial se hará a discreción exclusiva del Programa, que puede verificar referencias y obtener retroalimentación de otros estados y municipios donde existen relaciones con miembros del equipo de desarrollo.

El Programa comprobará el estatus de las entidades que componen el equipo de desarrollo en el sitio web del Sistema de Gestión de Adjudicaciones (SAM, por sus siglas en inglés) www.sam.gov para garantizar de que ninguna agencia que componga el equipo de desarrollo esté inhabilitada, suspendida o excluida de la posibilidad de hacer negocios con el Gobierno federal o estatal.

1.10 Equidad social y poblaciones vulnerables

El promotor inmobiliario emprenderá las siguientes acciones para facilitar 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.
- ▶ Colaboración con el DCA para facilitar el 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).
- ▶ Colaboración con el DCA para apoyar la adquisición de vivienda de manera equitativa para los participantes en compras voluntarias y compradores elegibles de primera vivienda.

Convergencia 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 enfoque del Programa es lograr que el 70% del total de unidades financiadas, a través del Programa, sean ocupadas por familias LMI y que en cada proyecto la ocupación deba abarcar al menos el 51% de familias LMI si se prevé infraestructura del CDBG-DR.
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 exigirá que los proyectos de los promotores inmobiliarios en los condados MID sean para niveles de ingresos mixtos de 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 promotor inmobiliario será responsable de elaborar el plan y someterlo al Programa para 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 y el promotor inmobiliario colaborarán con los Gobiernos locales 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 coordinará con el promotor inmobiliario la puesta en marcha de 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 SOLICITUDES

El Programa publicará el Aviso de Disponibilidad de Financiamiento (NOFA, por sus siglas en inglés) en el 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.

2.1 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 el proceso de presentación de solicitudes se iniciará en el verano de 2024 mediante la difusión del Aviso de Disponibilidad de Financiamiento (NOFA). Todos los solicitantes elegibles, según se define en la Sección 3.5, podrán solicitar fondos para proyectos ubicados en jurisdicciones dentro de los condados MID designados. El valor de la

financiación total disponible, a través del NOFA, será de hasta \$15,000,000 por proyecto.

Se seleccionará el sitio con base en los siguientes criterios de priorización:

- Prioridad 1: Sitios identificados a través de la ronda inicial del proceso de solicitudes.
- Prioridad 2: Sitios identificados por el promotor inmobiliario a través de la segunda ronda del proceso de solicitudes.

Todas las subvenciones se determinarán mediante criterios de clasificación y puntuación que se definirán dentro de la solicitud y con base en diversos factores, que pueden incluir: factibilidad, razonabilidad de costos, impacto en la comunidad y cercanía a inmuebles de compra voluntaria.

2.1.1 Puntaje y selección

En primer lugar, se revisarán las respuestas al NOFA para determinar su elegibilidad, tal como se especifica en la Sección 3, 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 las solicitudes (criterios de umbral) y determinará si están completas y si son potencialmente elegibles para financiamiento. El DCA revisará únicamente las solicitudes que cumplan los criterios del umbral que se indican a continuación:

- ▶ Se enviaron a tiempo.
- ▶ Tanto las solicitudes con los formularios requeridos se han firmado y están completos.
- ▶ Se incluyen pólizas de seguros para el promotor inmobiliario y sus contratistas.
- ▶ Se incluye la carta de apoyo de la autoridad municipal.
- ▶ Se beneficia las zonas MID identificadas por el Estado y las identificadas por el HUD en el proyecto del solicitante.
- ▶ Se cumplen los siguientes requisitos del Objetivo Nacional.
 - Combinación de tipos y tamaños de unidades debe alinearse razonablemente con el enfoque de cobertura del Programa conformado por un 70% de unidades LMI y 30% de unidades para necesidades urgentes.
 - En el caso de proyectos de infraestructura con fondos del Programa, al menos el 51% de la urbanización debe ser ocupada por familias LMI.
- ▶ Se demuestra que existe control del sitio o un plan para adquirirlo.
- ▶ Se indica que el desarrollo habitacional no se sitúa en llanuras de inundación.

- ▶ Se indica que el desarrollo habitacional contendrá un mínimo de seis unidades de vivienda.
- ▶ Se indica el compromiso de estándares mínimos de construcción verde.
- ▶ Se indica que el proyecto se encuentra en una zona dentro o cerca de comunidades afectadas por desastres que participan en programas de compra voluntaria.

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 a servicios y acceso a instalaciones, 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 equipo de desarrollo 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 su selección recibirán el 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

abarcen, 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.
- ▶ **Valor de la inversión del CDBG-DR:** Si bien cada proyecto pudiese tener diseño y características de desarrollo únicas, el Programa calculará la inversión del CDBG-DR en el desarrollo con base en pies cuadrados. Las solicitudes con capacidad de generar el mayor número de pies cuadrados al menor costo con fondos del CDBG-DR obtendrán la puntuación más alta.
- ▶ **Proximidad a propiedades de compra voluntaria:** El Programa dará prioridad a los desarrollos ubicados dentro o cerca de las áreas de compra voluntaria. Las solicitudes que estén más cerca de los lugares de compra voluntaria recibirán puntos adicionales.
- ▶ **Porcentaje fijado:** Se pedirá a los solicitantes que presenten el Formulario de Fuentes y Usos y también que indiquen las viviendas LMI o de Necesidad Urgente dentro del proyecto. Las solicitudes que se ajusten más a la proporción del 70% para LMI y 30% para Necesidad Urgente recibirán puntuaciones más altas.

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 en el NOFA. 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.

2.2 Requisitos del sitio

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 Tasación de la propiedad

Con la compra privada o aporte de propiedad al proyecto por parte del promotor inmobiliario, este debe pagar y obtener la tasación completa e independiente del valor de mercado de la propiedad en el costo del promotor inmobiliario, en caso de que este necesite que se le reembolse por el valor del terreno. El promotor inmobiliario debe incluir en el presupuesto del proyecto el valor del terreno que será reembolsado por el Programa. El Programa, a su discreción, puede pagar y obtener otra tasación y determinar el valor razonable de la contribución de la propiedad.

2.3 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 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. 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 precios de venta equitativos por unidad.

2.4 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 (LMI), y entre el 80% y 120 % del AMI (Necesidad Urgente).
- ▶ 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.

2.5 Requisitos del plan del proyecto

2.5.1 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. 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 el costo del promotor inmobiliario, 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 el Formulario de Fuentes y Usos, se identificarán todas las líneas de presupuesto necesarias. En general, se incluirán:

- ▶ Costos de adquisición de terrenos.
- ▶ Costos de infraestructura.
- ▶ Construcción de viviendas.
- ▶ Costos indirectos: Hasta el 28% del costo total del proyecto de desarrollo.
- ▶ Cargos del desarrollador: Hasta el 10% del costo total del proyecto de desarrollo.

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 DCA 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.

2.5.2 Cronograma del proyecto

El promotor inmobiliario debe presentar un cronograma detallado del proyecto que refleje todos los aspectos de la obra, desde el predesarrollo, la construcción y la venta de las unidades de vivienda. El cronograma del proyecto debe incluir todos los hitos principales que deben formar parte de la solicitud. El cronograma debe reflejar la capacidad del promotor inmobiliario 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 de desarrollo 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 acuerdo, 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 120 días antes del plazo de desembolsos, reconocido por HUD. 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.

2.5.3 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 y capacidad.
- ▶ Estructura de la sociedad y detalles de titularidad.
- ▶ Legal: Interno o socio o asesor general.
- ▶ Capacidad fiscal, liquidez y solidez crediticia.
- ▶ Rendimiento anterior.
- ▶ Conformidad con normas de construcción.
- ▶ Referencias profesionales.

El promotor inmobiliario 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 de entidad único (UEI, por sus siglas en inglés) federal y fuera de la lista de entidades suspendidas e inhabilitadas del Gobierno federal ni del Estado. Toda entidad que se encuentre en la base datos de entidades inhabilitadas no es elegible para recibir fondos federales.

2.5.4 Disponibilidad del proyecto

Se priorizarán los proyectos de rápida implementación o que se encuentren considerablemente avanzados como para poder comenzar las obras de construcción a breve plazo después de su selección. 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.

2.6 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.

2.7 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.

3 ELEGIBILIDAD

3.1 Objetivos nacionales

El HUD hace cumplir los requisitos de beneficio global contemplados en la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA), 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 se cumpla 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 programas de compra voluntaria dentro de la jurisdicción del área de Desarrollo de Nuevas Viviendas de Smart Move. Este enfoque prioritario brinda oportunidades de reubicación de 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 algún programa de compra voluntaria 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 en zonas de menor riesgo para 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.

3.2 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 enfocará 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 que participan en el programa de compra voluntaria 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 programas de compra voluntaria y/o compradores de primera vivienda que cumplan con los requisitos del programa.

Se brindará asistencia para compra de vivienda propia hasta el veinte por ciento (20%) del precio asequible de venta para hogares LMI y hasta el cinco por ciento (5%) para hogares con necesidad urgente. Esa asistencia se otorgará estrictamente cuando se demuestre necesidad de fondos. La asistencia para compra de vivienda propia se utilizará para cumplir con los objetivos nacionales definidos en la Sección 3.1 de esta Política.

3.3 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.

3.4 Costos elegibles

Los fondos del Programa pueden utilizarse para todos los aspectos financieros razonables y necesarios que implica el desarrollo y entrega de las propiedades una vez terminadas. Se pueden reembolsar los fondos después de que el HUD emita la Autorización para Uso de Fondos de Subvención (AUGF, por sus siglas en inglés). El reembolso es factible en los siguientes casos, entre otros:

- ▶ Costos de adquisición de tierras.
- ▶ Limpieza del terreno y demolición.
- ▶ Costos indirectos (hasta el 28% del costo total del desarrollo).
 - Arquitectura
 - Ingeniería
 - Análisis de mercado
 - Especialista en marketing

- Servicios de consultoría
- Legales
- ▶ Costos directos
 - Desarrollo de viviendas
 - Infraestructurales
 - Infraestructurales con resiliencia
- ▶ Costos de construcción
 - Cargos financieros
 - Tarifas del promotor inmobiliario (no más del 10% del costo total del desarrollo).
- ▶ Asistencia a compradores de vivienda propia para el pago inicial (20% del precio de venta por unidad de vivienda).
- ▶ Todos los costos elegibles y razonables que sean necesarios para desarrollar y vender las unidades de vivienda.

3.5 Promotores inmobiliarios elegibles

El Programa otorgará fondos directamente a los promotores inmobiliarios para proyectos localizados dentro de las MID designadas. El promotor inmobiliario y cualquier organización que forme parte del equipo de desarrollo, que reciba fondos federales, deberán cumplir con los requisitos federales de inhabilitación y suspensión. El promotor inmobiliario deberá estar registrado en el Sistema de Gestión de Adjudicaciones, en www.sams.gov, poseer un UEI, y no ser parte de la lista federal o estatal de inhabilitación y suspensión. Ninguna entidad incluida en la lista de inhabilitación puede optar a financiación federal.

3.6 Modelos de proyectos elegibles

El diseño del Programa está orientado a construir viviendas necesarias en condados afectados por desastres donde existe falta de disponibilidad de viviendas asequibles. El Programa permitirá a los promotores inmobiliarios 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 3 de este documento de Política.

3.7 Control del sitio

Los solicitantes deben demostrar el control de todo sitio o sitios para los 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 la opción formalizada de compra o arrendamiento con aprobación del Programa. Tomar decisiones sobre dicha opción

antes de que se finalice la revisión medioambiental 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.

3.8 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 exista 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 que el lote esté disponible para el desarrollo.

3.8.1 Mapas del lote y sector censal

En la solicitud se debería describir tanto los lotes existentes para desarrollo como las subdivisiones previstas para las viviendas unifamiliares. Se debería 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 habitacional (es decir, plan 3D del sitio).

3.9 Modelos del proyecto

3.9.1 Nueva construcción: Subdivisiones unifamiliares

El Programa facilitará el desarrollo de nuevas subdivisiones residenciales para crear viviendas unifamiliares. El 70% de las viviendas nuevas, financiadas por el Programa, se venderán a compradores calificados con ingresos LMI y el restante 30% a compradores elegibles con base en sus ingresos y necesidad urgente. El Programa permitirá la construcción de infraestructura pública en apoyo de la vivienda, tal como se describe en la Sección 3.12, anterior, que requiere que al menos el 51% de todas las familias tengan ingresos LMI dentro del área de servicio de la nueva infraestructura. 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.

3.9.2 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.

3.9.3 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 como 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.

3.10 Otras opciones de desarrollo

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

3.10.1 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 promotor inmobiliario 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.

3.10.2 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.

3.11 Características del proyecto

Las características de cada proyecto serán determinadas por el promotor inmobiliario en colaboración con el DCA y 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 instalaciones y servicios, tales como parques, escuelas, transporte público, atención médica, 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 5.3).
- ▶ 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.

3.12 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 control 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 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 preste 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 que se beneficien de esa infraestructura deben cumplir con el objetivo nacional LMI, y dicha área debe ser designada como área de servicio de ingresos bajos a moderados (LMA, por sus siglas en inglés) para lograr la cobertura total de los costos.

El presupuesto del proyecto debe detallar todos los costos infraestructurales en el Formulario de Fuentes y Usos y demostrar la disponibilidad de otras fuentes de financiamiento federal, estatal o local, si las hubiere, 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 promotor inmobiliario 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 regidora. 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, bajo aceptación, a la municipalidad local 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.
- ▶ Conservación del hábitat y suelo; y uso de espacios abiertos para reducir la escorrentía de aguas pluviales y el desbordamiento del alcantarillado.

3.13 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 en la solicitud como voluntaria o no, 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 7.1 para obtener más detalles.

4 ADJUDICACIÓN

4.1 Estimación del monto de adjudicación

La estimación del monto de adjudicación de la Fase 1 se establecerá con base en el Formulario de Fuentes y Usos propuesto en la solicitud. El Programa se reserva el derecho de otorgar un monto menor que el del presupuesto propuesto para cumplir con los límites presupuestarios programáticos y solo de acuerdo con costos razonables y

necesarios. Todos los montos de adjudicación estarán sujetos a la revisión de duplicación de beneficios (ver Sección 7.3) antes de que el Programa emita la notificación de adjudicación.

Durante la Fase 2, se asignarán fondos específicamente para la asistencia con el pago inicial en la Fase II. Por cada unidad propuesta, se destinará el 20% del precio de venta del presupuesto total del Programa para brindar asistencia para el pago inicial a compradores elegibles de la Fase I.

4.1.1 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 Formulario de Fuentes y Usos que se presente con la solicitud.

4.1.2 Financiación para promotores inmobiliarios

Además del préstamo proporcionado por el Programa, el promotor inmobiliario puede obtener otros fondos para obras de construcción, si fuese necesario, porque el Programa no financiará completamente el proyecto. La diferencia entre los costos totales del desarrollo (TDC, por sus siglas en inglés) menos el monto de las ventas del promotor inmobiliario es igual al monto de adjudicación. Los pagos se realizarán de acuerdo con el acuerdo de desarrollo bajo un cronograma de pagos con base en hitos de cumplimiento. Todos los fondos no relacionados con el programa que sean necesarios para el desarrollo deben gastarse antes del desembolso de fondos del programa. El DCA registrará un gravamen como parte del acuerdo de desarrollo. Una vez que se hayan formalizado todos los documentos y el Programa haya confirmado la compleción de los requisitos federales intersectoriales, como son la revisión ambiental, los fondos del CDBG-DR serán elegibles para el reembolso al promotor inmobiliario, en calidad de costos incurridos para la construcción de unidades de vivienda multifamiliares.

4.1.3 Comisión del promotor inmobiliario

Los promotores inmobiliarios pueden recibir hasta el 10% del TDC como cuota de desarrollo. Recibirán los fondos en función de los hitos establecidos, y el pago final de retención se emitirá cuando se vendan todas las viviendas a compradores LMI o por necesidad urgente.

4.1.4 Precio de venta

Como parte de la solicitud, el promotor inmobiliario debe indicar un precio asequible para venta de las viviendas. El DCA evaluará los precios de venta propuestos con base en los límites de ingreso del HUD para garantizar que las viviendas estén al alcance de compradores LMI o con necesidad urgente. Los precios de venta deben considerarse razonables y sujetos a la aprobación del Programa. Este puede requerir la evaluación independiente de los precios durante el proceso.

4.2 Excepciones de adjudicación

Se seleccionarán y financiarán los proyectos con base en necesidades comprobadas, presupuestos en detalle y estimación de las adjudicaciones. El Programa se reserva el derecho de hacer excepciones sobre el monto máximo de adjudicación, cuando sea necesario, para cumplir con los estándares federales de accesibilidad, ajustes razonables para personas discapacitadas, para superar la eficiencia energética estándar y los estándares verdes y de resiliencia, o para construir infraestructura innovadora y ampliada de eficiencia energética, como microrredes, granjas de energía solares y otras soluciones de eficiencia energética.

4.3 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 desarrollo. La formalización del acuerdo depende de la aceptación por ambas partes de los términos y condiciones, incluyendo el alcance del proyecto y el presupuesto (normas de construcción estatal y federal y regulaciones y normas financieras, y 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.

4.3.1 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 de no adjudicar los fondos porque la solicitud estaba incompleta, no fue aprobada durante la revisión del umbral o por 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 8 para obtener más información sobre el proceso de apelación.

4.4 Acuerdos

4.4.1 Acuerdo con el promotor inmobiliario

El Programa proporcionará fondos al solicitante con base en un acuerdo de desarrollo. Se registrará un gravamen sobre el proyecto para asegurar la inversión del CDBG-DR y garantizar que el proyecto se complete de conformidad con el uso asequible previsto. Una vez finalizado el proyecto, se liberará la garantía de financiación del proyecto al promotor inmobiliario.

Antes del otorgamiento del financiamiento para el proyecto, el promotor inmobiliario deberá firmar el acuerdo de desarrollo con el DCA, que debe incluir, entre otros, lo siguiente:

- ▶ Presupuesto global del proyecto que incluya los fondos del Programa y todo financiamiento externo;
- ▶ monto y tipo de financiación proporcionados al promotor inmobiliario;
- ▶ número total de unidades aprobadas para el desarrollo habitacional;
- ▶ ubicación del desarrollo, tamaño de unidades (pies cuadrados) y número de dormitorios;
- ▶ precio de venta asequible de las viviendas que se construirán;
- ▶ aceptación de gravámenes impuestos al desarrollo;
- ▶ cronograma de finalización y ocupación de las unidades;
- ▶ listado de hitos de las obras construcción como referencia para pago;
- ▶ perfil de compradores de las unidades y procedimientos y trámites de calificación; y,
- ▶ descripción de soluciones y remedios ante quebrantamientos de contrato y omisiones.

4.4.2 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 promotores inmobiliarios 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, se desarrollen actividades no elegibles o no se cumpla 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.

4.4.3 Gravámenes

El DCA registrará los gravámenes en favor del Programa en la oficina del registrador del condado correspondiente, aplicable al proyecto, y permanecerán en vigor hasta la finalización del proyecto. Los gravámenes 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 promotor inmobiliario, ejecución hipotecaria u otras acciones irremediables y que pueden ocurrir antes de que finalice el proyecto. Se requerirá la aprobación de los gravámenes de parte de los acreedores crediticios y partes con intereses financieros y autorizados en el desarrollo.

5 CONSTRUCCIÓN

El promotor inmobiliario gestionará la fase de construcción del desarrollo en colaboración con el Programa. Sus responsabilidades durante la fase de construcción incluirán, entre otras, las siguientes:

- ▶ Facilitar el financiamiento de la construcción según el acuerdo de desarrollo.
- ▶ Participar en conferencias previas a la construcción.
- ▶ Obtener permisos.
- ▶ Gestionar los contratos de construcción y garantizar el cumplimiento de las disposiciones (es decir, seguros, licencias, bonos, seguridad del sitio, rendimiento, etc.).
- ▶ Enviar solicitudes de pagos parciales, órdenes de cambio y solicitudes de retención de acuerdo con el calendario de pagos aprobado.
- ▶ Garantizar rendimiento adecuado.
- ▶ 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.

5.1 Contratación de servicios de contratistas

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 promotores inmobiliarios que proporcionan el costo del proyecto, asumen parte de su riesgo en la firma del Acuerdo de Desarrollo por escrito con el DCA donde sus honorarios y procesos se definen claramente; ellos no están sujetos a las regulaciones federales de adquisiciones. El Programa debe garantizar, a través del proceso de selección y análisis, que los costos del desarrollador sean necesarios y razonables.

5.2 Conferencia previa a la construcción

El DCA 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.

5.3 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.

5.3.1 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.

5.3.2 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.

5.3.3 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/>

5.3.4 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.

5.4 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.

5.5 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 Programa 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.

5.6 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 promotor inmobiliario preparará un paquete de facturación y lo enviará al Programa.
- ▶ Una vez recibida la factura, el Programa dirigirá la inspección del sitio para verificar las obras terminadas y confirmará que esté presente toda la documentación correspondiente antes de desembolsar los fondos.

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.

5.7 Órdenes de cambio

Los promotores inmobiliarios 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 el acuerdo de desarrollo y cualquier otro de construcción aplicable y del proceso de órdenes de cambio. El Programa debe revisar y aprobar cualquier orden de cambio. 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. 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 financiarse.

5.8 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 municipalidad local, antes de presentar la solicitud de pago de la etapa final.

Cuando se hayan completado los trabajos de construcción, el promotor inmobiliario debe certificar la compleción de las obras y presentar la solicitud final de pago utilizando los procesos establecidos por el Programa. El promotor inmobiliario 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 promotor inmobiliario debe 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 pueden aceptarse y el pago final puede emitirse.

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

5.9 Retención

El Programa retendrá el diez por ciento (10%) de todas las solicitudes de pago del promotor inmobiliario ; 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.

6 CIERRE

6.1 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 promotor inmobiliario 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 promotor inmobiliario 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.

6.2 Informes financieros y retiro final de retención

Los promotores inmobiliarios 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 promotor inmobiliario. Se recomienda que los promotores inmobiliarios firmen y devuelvan la notificación de cierre al Programa. Asimismo, se requiere que ellos envíen todos los registros al DCA y que éste retenga 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.

6.3 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 de desarrollo.

Como parte de esta revisión, el Programa llevará a cabo la revisión final del DOB para garantizar que el promotor inmobiliario no haya recibido ningún financiamiento adicional. El promotor inmobiliario 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 desarrollo y del cálculo final de subvención.

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

7 CUMPLIMIENTO INTERSECTORIAL

7.1 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 promotores inmobiliarios deben obtener las servidumbres adecuadas o la adquisición voluntaria de bienes para ser elegibles de participación en el Programa Si la propiedad o unidad está bajo arriendo, se considera que el arrendatario no es 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 para los arrendatarios residenciales y los costos de restablecimiento si no son residenciales.

7.2 Revisión medioambiental

Cuando el proyecto de los promotores inmobiliarios alcance el 30% del umbral del diseño, deben notificarlo al Programa. El DCA revisará el proyecto e informará al promotor inmobiliario sobre el nivel apropiado de revisión ambiental (Nivel II, EA, CEST, etc.). Los promotores tendrán entonces la opción de realizar su propio examen medioambiental si sus recursos lo permiten o esperar y recibir asistencia de una empresa de gestión de la construcción (CMF, por sus siglas en inglés). Los promotores inmobiliarios, en coordinación con la CMF, son responsables de toda la documentación necesaria para el Registro de Evaluación Medioambiental (ERR, por sus siglas en inglés). Una vez que se prepare el ERR, el DCA examinará y firmará como entidad responsable.

Acciones de opción restringida:

El HUD prohíbe a los receptores de subvenciones y a sus asociados comprometer o gastar fondos en acciones que puedan tener un impacto medioambiental adverso o que limiten la elección de alternativas razonables bajo 24 CFR 58.22. Las acciones de opción restringida se refieren a la prohibición de actividades tangibles, que incluyen la adquisición, rehabilitación, construcción, reparación, conversión, demostración,



reubicación, alquiler y formalización de acuerdos jurídicamente vinculantes, así como contratar o comprometer la realización de cualquiera de estas actividades.

Los promotores inmobiliarios llevar adelante ninguna acción de opción restringida sin que el DCA haya completado la evaluación medioambiental y certificado que los fondos pueden utilizarse para el proyecto aprobado.

7.3 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).

La DOB ocurre cuando:

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

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
- ▶ 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 promotor inmobiliario 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.

7.4 Cumplimiento de normas laborales

El promotor inmobiliario 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 promotor inmobiliario debe gestionar su cumplimiento diariamente. El Programa supervisará el cumplimiento una vez al menos a lo largo del proyecto.

7.4.1 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 \$2,000 dólares. El promotor inmobiliario 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/>

7.4.2 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 promotor inmobiliario deberá garantizar el cumplimiento del Artículo 3 de acuerdo con la Política del Artículo 3 del DCA.

7.4.3 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 ciento cincuenta por ciento de la tarifa regular de pago por todas las horas trabajadas por encima de las 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.

7.4.4 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.

7.4.5 Seguros, garantías y bonos

Los promotores inmobiliarios deben obtener o proporcionar 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.

7.5 Equidad de vivienda y comercialización afirmativa de viviendas

Durante la fase de comercialización, venta y selección de compradores de vivienda, el DCA verificará que los promotores inmobiliarios cumplan con todos los requisitos de equidad de vivienda y que se incluya lo siguiente:

- ▶ [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 promotores inmobiliarios 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 promotores inmobiliarios deben mantener el cumplimiento de todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables de equidad de vivienda, conforme a las siguientes legislaciones:

- ▶ 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 promotores inmobiliarios 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, hogares minoritarios 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 junto con el promotor inmobiliario hará 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 las viviendas 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, con fines de 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 verbalmente 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 \(HUD\)](#)

8 APELACIONES AL PROGRAMA, QUEJAS Y CONFLICTOS DE INTERESES

8.1 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 bajo apelación. 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 puede ponerse en contacto con el solicitante para permitirle que proporcione documentos adicionales para abordar deficiencias o información incompleta, o para entrevistarlo 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.

8.2 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.

8.3 Coordinación de quejas y reclamos bajo 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

8.4 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 N.º 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.

8.5 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.º 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.

8.5.1 Conflictos de interés prohibidos

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.

9 ANEXO A: DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS

AMI - Ingreso medio para el área

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.

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.

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.

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 repararse 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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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. En el contexto de elegibilidad o duplicación de beneficios del Programa, el NFIP se refiere a programas de seguro contra inundación privados y públicos para reparaciones estructurales por 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 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 que se utilizará para el pago inicial en una vivienda nueva. El monto de asistencia se limitará al necesario para lograr la compra de la vivienda.

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.

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.

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 ocuparse como residencia principal de una sola familia. Todas las viviendas móviles deben tener sello de certificación del HUD y cumplir con los requisitos de los códigos 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, u 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.