



**Manual de políticas para la rehabilitación y
reconstrucción de viviendas en alquiler para 2021 y 2022**

2.0

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1 Descripción general del programa	7
1.1 Introducción	7
1.2 Propósito del manual de políticas	7
1.3 Fuentes de financiamiento	8
2 Descripción del programa	9
2.1 Asistencia máxima del programa/proyecto	10
2.2 Equidad, justicia racial y resiliencia ante futuros desastres	11
2.3 Dominio limitado del inglés (Limited English Proficiency, LEP)	11
2.3.1 Plan de acceso al lenguaje para beneficiarios indirectos	11
2.4 Adaptaciones razonables para personas con discapacidades	13
2.5 Vivienda justa y derechos civiles	13
2.5.1 Vivienda justa afirmativa	14
2.6 Cambios en las políticas	14
3 Requisitos del CDBG-DR	14
3.1 Actividades elegibles del CDBG-DR	14
3.2 Condados elegibles para CDBG-DR	15
3.3 Requisito de administrador de subvenciones certificado	16
3.4 Actividades no elegibles	17
3.5 Objetivos nacionales	17
4 Elegibilidad	18
4.1 Solicitantes	18
4.2 Elegibilidad de la propiedad	19
4.3 Rehabilitación o reconstrucción de viviendas en alquiler	19
4.3.1 Requisitos de elegibilidad	19
4.3.2 Rentas asequibles	20
4.3.3 Política de recuperación	21
4.3.4 Definición de reconstrucción	22
4.3.5 Definición de rehabilitación	22
4.3.6 Definición de rehabilitación sustancial	22
4.3.7 Adjudicación máxima	23
4.4 Daños a la propiedad	23
4.4.1 Verificación de daños a la propiedad	23
4.5 Tipos de propiedades elegibles	24
4.6 Requisitos especiales para zonas de riesgo de inundación	25
4.6.1 Comunidades en la zona especial de riesgo de inundación	25
4.6.2 Requisitos del seguro contra inundaciones para propietarios que hayan recibido asistencia previa por desastre	25
4.7 Infraestructura de banda ancha	26
5 Administración del programa	26
5.1 Descripción general	26
5.2 Políticas del programa	27
5.2.1 URA	27
5.2.2 Plan de reubicación	27
5.3 Método de distribución	28
5.3.1 Solicitud competitiva	28
5.3.2 Desembolso de fondos	29
5.3.3 Requisitos de informes	30

5.4	Conflicto de interés	31
5.4.1	Conflictos prohibidos	32
5.5	Quejas y apelaciones	33
5.5.1	Quejas y reclamos de coordinación de la sección 504	33
5.5.2	Quejas recibidas por los beneficiarios indirectos adjudicatarios	33
5.5.3	Quejas recibidas por el DLG	33
5.6	Apelaciones del programa	33
5.6.1	Método para presentar apelaciones	33
5.6.2	Tramitación de apelaciones	34
5.6.3	Respuestas a las apelaciones	34
6	Solicitud del beneficiario indirecto para el gobierno municipal, del condado o tribal	34
6.1	Proceso de solicitud para el gobierno municipal, del condado o tribal	34
6.2	Método de solicitud	35
	El DLG realizará una revisión inicial y cualquier solicitud que se presente incompleta o sin los anexos requeridos quedará en espera. El programa hará intentos para contactar al solicitante y asistirlo en la finalización de la solicitud.	35
	Requisitos para el trámite	35
	Retiro de la solicitud	36
	Retiros voluntarios	37
	Retiros administrativos	37
	Descripción de la rúbrica de puntuación competitiva	37
	Aviso de adjudicación para beneficiarios indirectos	38
	Responsabilidades del beneficiario indirecto	38
	Plan de implementación del programa de rehabilitación y reconstrucción de viviendas en alquiler	38
	Recepción de solicitudes de propietarios de viviendas	39
	Asociación con organizaciones sin fines de lucro	39
	Cronología del programa	39
7	Requisitos de alquiler	39
7.1	Requisitos de ocupación	39
7.2	Montos de alquiler	40
7.3	Anexo al contrato de arrendamiento y términos de arrendamiento prohibidos	41
7.4	Asesoría sobre la vivienda	41
7.5	Asistencia legal	41
7.6	Cláusula de uso restrictivo	42
7.7	Acuerdos de subordinación	42
7.8	Selección de inquilinos	42
7.9	Verificación de ingresos de los beneficiarios	42
8	Duplicación de beneficios	43
9	Inspecciones y revisión ambiental	43
9.1	Inspecciones del sitio	43
9.2	Revisión ambiental	44
9.2.1	Revisión escalonada	46
9.3	Período de suspensión/Detención de trabajo	46
9.4	Pintura a base de plomo	47
9.5	Materiales que contienen amianto	48
9.6	Evaluación y remediación de moho	49
9.6.1	Evaluación y prueba de moho	49
9.6.2	Remediación de moho	49

9.7	Radón	49
9.8	Requisitos de elevación	50
9.9	Requisitos de construcción ecológica	51
10	Determinación y adjudicación de subvenciones para propietarios	52
10.1	Cálculo de costos	52
10.2	Costos no elegibles.....	52
10.3	Accesibilidad.....	53
10.4	Mejoras.....	53
10.5	Solo rehabilitación.....	53
10.6	Adjudicaciones para reconstrucción.....	54
10.7	Aviso de adjudicación	55
10.8	Acuerdo de subvención para el propietario	55
10.9	Desembolso de fondos	56
10.10	Acuerdo de gravamen.....	56
11	Construcción previa	57
11.1	Inspecciones.....	57
11.2	Requisitos de contratación.....	59
11.2.1	Contratación de contratistas	59
11.3	Contrato de construcción	60
11.4	Requisitos de fianzas.....	60
11.5	Reunión previa a la construcción	61
11.6	Responsabilidades del contratista general.....	61
11.7	Responsabilidades del propietario	62
11.8	Quejas	62
11.9	Garantías de construcción	62
11.10	Sección 3.....	63
12	Construcción.....	65
12.1	Aviso para proceder	66
12.2	Monitoreo de la construcción	66
12.3	Pagos	67
12.4	Retención	67
12.5	Inspecciones finales.....	67
12.6	Órdenes de cambio.....	68
12.7	Pago final.....	68
12.7.1	Retención del pago final	69
12.8	Evaluación del desempeño del contratista general	69
12.9	Cierre de la obra	70
13	Cumplimiento y supervisión	70
13.1	Supervisión del programa	70
13.2	Cumplimiento.....	71
14	Quejas.....	71
14.1	Quejas sobre el programa.....	71
14.1.1	Quejas y reclamos de coordinación de la sección 504	72
15	Cierre del programa	72
15.1	Cierre del programa	72
15.2	Cierre del proyecto.....	72
15.3	Requisitos de seguro contra inundaciones.....	73
15.4	Duplicación de beneficios (DOB), diligencia debida y supervisión.....	73
16	Gestión de registros	73
16.1	Objetivos nacionales.....	74



DEPARTMENT FOR
LOCAL GOVERNMENT

16.2	Solicitud del beneficiario indirecto	74
16.3	Acuerdo de subvención	74
16.4	Auditoría	75
16.5	Participación ciudadana.....	75
16.6	Información específica del programa de vivienda	75
16.7	Información personal identificable (Personally Identifiable Information, PII)	76
16.8	Expedientes de beneficiarios	77
16.9	Davis Bacon.....	77
17	Definiciones	77

Historial de versiones y política de versiones

En la siguiente tabla se detalla el historial de versiones del manual de políticas, con observaciones en cada cambio. En la tabla también se detallan las fechas de cada publicación. El estado publicará una nueva versión después de realizar cambios sustanciales que reflejen un cambio de política. Al manual de políticas actualizado se le asignará un nuevo número de versión principal, como 2.0, 3.0, etc.

Después de realizar cambios que no sean sustanciales, como mínimos cambios en la redacción y edición o aclaraciones de la política existente que no afecten la interpretación o la aplicabilidad de la política, el estado publicará una versión del documento con el número de la versión principal seguido de una secuencia ascendente de números tal como 2.1, 2.2, etc. Las modificaciones que se le realicen a la política pueden entrar en vigor en la fecha de la revisión o pueden aplicarse de forma retroactiva, según el flujo de solicitantes y su estado en el proceso de admisión y recuperación del programa. La aplicación proactiva o retroactiva de una política se informará en el historial de versiones a continuación y/o en las secciones relevantes del programa.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
1.0	Marzo de 2023	Manual de políticas para la rehabilitación y reconstrucción de viviendas en alquiler
2.0	Abril de 2024	Se agregaron los requisitos de asignación de 2022 en la política

1 Descripción general del programa

1.1 Introducción

En consonancia con el enfoque integral del Estado de Kentucky para la recuperación resiliente ante las tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2021 (DR-4595), las tormentas intensas, tormentas de viento, inundaciones y tornados de 2021 (DR-4630), y las tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2022 (DR-4663), el Estado de Kentucky lanza el Programa de rehabilitación y reconstrucción para viviendas en alquiler para apoyar a las comunidades en la sustitución y reconstrucción de unidades de vivienda de alquiler que fueron dañadas o destruidas en los eventos de desastre, con un enfoque particular en la provisión de unidades de vivienda asequible para inquilinos de bajos ingresos.

En respuesta a las tormentas intensas de 2021, el HUD anunció en febrero de 2022 y enero de 2023 que el Estado de Kentucky recibiría un total de \$123,936,000 de dos asignaciones para apoyar los esfuerzos de recuperación y mitigación a largo plazo luego de las tormentas intensas, inundaciones y tornados de 2021 (DR-4595) y las tormentas intensas, tormentas de viento, inundaciones y tornados de 2021 (DR-4630) por medio del Departamento de Gobierno Local (Department of Local Government, DLG) de Kentucky.

En respuesta a la tormenta intensa de 2022, el HUD anunció en mayo de 2023 que el Estado de Kentucky recibiría \$297,994,000 en fondos para apoyar los esfuerzos de recuperación a largo plazo y mitigación tras las tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2022 (DR-4663) por medio del Departamento de Gobierno Local (Department of Local Government, DLG) de Kentucky.

Los fondos de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario para la recuperación ante desastres (Community Development Block Grant-Disaster Recovery, CDBG-DR) apropiados por el Congreso para la recuperación de 2021 y 2022 (DR-4595, DR-4630 y DR-4663) son la fuente principal de financiamiento para el Programa de rehabilitación de viviendas en alquiler. Las subvenciones CDBG-DR se asignan a los estados y jurisdicciones locales por parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) y están destinados a abordar las "necesidades no satisfechas" que no son cubiertas por otras fuentes de recuperación federales y locales.

1.2 Propósito del manual de políticas

Este manual de políticas proporciona pautas para los beneficiarios indirectos y solicitantes con el fin de participar en el programa. Incluye información sobre temas importantes, como:

- Quién es elegible para recibir asistencia del programa
- Qué tipo de estructuras pueden ser reparadas, reconstruidas o reemplazadas
- Tipos de costos elegibles del programa y requisitos de reconstrucción o reemplazo
- Requisitos de cumplimiento del proceso y documentación para participar
- Cómo se calculan los premios y beneficios

- Qué debe hacer un participante aprobado antes y después de recibir asistencia del programa
- Cómo se calculan las rentas asequibles y los requisitos para mantener la asequibilidad
- Qué recursos adicionales están disponibles para ayudar a los solicitantes avanzar con su solicitud
- Cómo apelar una decisión del programa

Tenga en cuenta que en todo este manual, el término beneficiarios indirectos se refiere a los UGLG y sus socios sin fines de lucro que solicitarán a los DLG (los socios sin fines de lucro o con fines de lucro que soliciten directamente también se considerarán beneficiarios indirectos después de consultar con DLG); solicitantes se refiere a los propietarios que solicitarán a los UGLG o a la entidad sin fines de lucro para mejorar sus propiedades; beneficiarios se refiere a los hogares de inquilinos que residirán en las unidades asequibles.

Uso del manual: Los usuarios de este manual pueden saltar de una sección a otra haciendo clic en los encabezados dentro de la tabla de contenido o en los encabezados laterales en el lado izquierdo del documento; estos aparecen al hacer clic en la flecha que apunta hacia la derecha.

Manual de beneficiarios indirectos CDBG-DR de DLG: se instruye a los solicitantes de este programa para que también revisen el manual de beneficiarios indirectos CDBG-DR de DLG en conjunto con este manual de políticas. Las secciones y capítulos relevantes para este programa se han destacado a lo largo de este documento de políticas. El manual de beneficiarios indirectos se puede encontrar aquí: [Subvenciones DLG/DRP de Kentucky](#).

1.3 Fuentes de financiamiento

El Estado de Kentucky ha recibido financiamiento del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department for Housing and Urban Development, HUD) para responder a las tormentas de 2021 y 2022.

Para las tormentas de 2021, el HUD anunció que el Estado de Kentucky recibiría un total de \$123,936,000 de dos asignaciones. Inicialmente, se asignaron \$74,953,000 para apoyar los esfuerzos de recuperación a largo plazo y mitigación después de las tormentas intensas de 2021 (DR-4595 y DR-4630) por medio de la publicación en el Registro Federal, Vol. 87, No. 100, 24 de mayo de 2022 (87 FR 6326). Esta asignación se hizo disponible mediante la Ley de Asignación de Fondos Complementaria para el Alivio ante Desastres (Disaster Relief Supplemental Appropriations Act) de 2022 (Pub. L. 117-43), aprobada el 30 de septiembre de 2021, Ley de Asignación de Fondos (the Appropriations Act). En enero de 2023, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department for Housing and Urban Development, HUD) anunció que el Estado de Kentucky recibiría \$48,983,000 adicionales en fondos de la Subvención en bloque para desarrollo comunitario para la recuperación ante desastres (CDBG-DR) por medio de la publicación en el Registro Federal (Federal Register, FR), Vol. 88, No. 11, 18 de enero de 2023 (88 FR 3198). Esta asignación estuvo disponible mediante la Ley de Asignación de Fondos Continuos (Continuing Appropriations Act) de 2023 (Ley Pública 117-180), aprobada el 30 de septiembre de 2022.

Además, el HUD anunció en mayo de 2023 que el Estado de Kentucky recibiría \$297,994,000 en fondos para apoyar los esfuerzos de recuperación a largo plazo y mitigación tras las tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2022 (DR-4663) por medio del Departamento de Gobierno Local (Kentucky Department for Local Government, DLG) de Kentucky. Mediante la publicación en el Registro Federal, Vol. 88, No. 96, 18 de mayo de 2023 (88 FR 6393). Esta asignación estuvo disponible mediante la Ley de Asignación de Fondos Continuos de 2023 (Pub. L.117-180, División A) y aprobada el 30 de septiembre de 2022 (la Ley de Asignación de Fondos).

El financiamiento para este programa se proporciona por medio de la subvención en bloque para desarrollo comunitario para la recuperación ante desastres (CDBG-DR) del HUD, según lo apropiado por el Congreso. El financiamiento para los desastres de 2021 y 2022 por medio del Departamento de Gobierno Local (DLG) de Kentucky está diseñado para abordar las necesidades que permanecen después de que se haya agotado toda otra asistencia.

En el futuro, si el HUD asigna fondos adicionales para otros desastres, estos estarán sujetos a los términos de intercambiabilidad de fondos. El HUD permite que los fondos de CDBG-DR se intercambien entre subvenciones recibidas en asignaciones separadas y bajo asignaciones previas. Intercambiabilidad se refiere a que dichos fondos se pueden usar sin restricción para las mismas actividades relacionadas con las necesidades de recuperación insatisfechas en las áreas MID como resultado de un desastre mayor identificado en la Ley de Asignaciones como elegible para CDBG-DR o en leyes de asignaciones futuras, cuando las áreas MID se superponen y cuando el uso de los fondos abordará las necesidades de recuperación insatisfechas de grandes desastres identificados en la Ley de Asignaciones como elegibles para CDBG-DR o en cualquier ley de asignaciones anterior o futura. En Kentucky, algunas comunidades han sido afectadas tanto por las tormentas intensas de 2021 como de 2022.

2 Descripción del programa

El Programa de rehabilitación y reconstrucción de viviendas en alquiler está diseñado para ayudar a los propietarios de propiedades en alquiler a rehabilitar o reconstruir viviendas en alquiler para proporcionar viviendas seguras, limpias y asequibles a hogares de ingresos bajos y moderados. El programa restaurará o reconstruirá unidades de renta asequibles en áreas afectadas por el desastre con el objetivo de garantizar que los condados afectados no pierdan las unidades de renta remanentes. Esto funcionará para aliviar el deterioro urbano en algunas de las áreas más afectadas por la tormenta. Los propietarios que participen en este programa deben comprometerse a alquilar el 51% de sus unidades a hogares de ingresos bajos/moderados durante el período de accesibilidad descrito en la Sección 4.3.

El programa brindará asistencia para actividades necesarias para restaurar unidades de renta dañadas por la tormenta, e incluye rehabilitación, reconstrucción, elevación y otras actividades de mitigación. Las actividades de mitigación incluyen, entre otras, modernizaciones estructurales y de servicios públicos o modificaciones y renovaciones de diseño para hacer que el edificio sea más resistente a daños por inundaciones y vientos, como nivelación y estabilización de pendientes, mejoras de drenaje y mejoras

estructurales. También se puede brindar asistencia para hacer que la vivienda sea accesible para personas con discapacidades. La rehabilitación y reconstrucción sustanciales de propiedades con más de cuatro unidades de renta incluirán la instalación de infraestructura de banda ancha, cuando sea viable.

Los beneficiarios indirectos de este programa serán los gobiernos municipales, provinciales o tribales y sus socios no lucrativos, quienes proporcionarán unidades de vivienda asequible. Si una entidad no lucrativa o con fines de lucro desea postularse para estos fondos directamente, debe primero ponerse en contacto con el DLG para obtener más información sobre este proceso. Los solicitantes podrán postularse con un número máximo de 7 unidades a mejorar. Estos beneficiarios indirectos se postularán al DLG con un número estimado de unidades que se mejorarían con su programa y un número estimado de unidades asequibles a proporcionar. El DLG otorgará premios a los beneficiarios indirectos para proyectos elegibles. Todos los beneficiarios indirectos serán responsables de monitorear la construcción, pagar al contratista y monitorear el cumplimiento de los requisitos detallados en este documento de políticas y en el manual del beneficiario indirecto. Los propietarios serán responsables de solicitar sus propios contratistas. Los beneficiarios indirectos serán responsables de varios requisitos descritos en detalle en este documento de políticas, así como en el Manual del beneficiario indirecto CDBG-DR. Ejemplos de estos requisitos incluyen:

- Registro de propietarios
- Revisión de elegibilidad de ingresos para hogares LMI
- Verificación de duplicación de beneficios
- Cálculo de reparación/rehabilitación por unidad
- Apelaciones
- Inspecciones
- Revisión ambiental
- Requisitos para la pintura a base de plomo
- Requisitos de construcción ecológica
- Asistencia al contratista
- Monitoreo de la construcción y el cumplimiento del alquiler posterior a la construcción
- Pagos al contratista
- Quejas sobre la construcción
- Cumplimiento con todos los requisitos federales transversales aplicables
- Cierre de la obra
- Todos los proyectos serán monitoreados por el DLG para verificar el cumplimiento durante la construcción y el cierre de la obra.

2.1 Asistencia máxima del programa/proyecto

La adjudicación máxima es de \$100,000 por unidad para cualquier proyecto de rehabilitación o reconstrucción. Puede haber casos en los que este límite se supere. Los beneficiarios indirectos deberán solicitarlo al DLG y estas solicitudes serán revisadas por el DLG según sea el caso. Ejemplos en los que esto podría ocurrir incluyen: costos adicionales de cumplimiento asociados con preocupaciones de accesibilidad, mitigación ambiental y otras circunstancias excepcionales que justifiquen superar el límite máximo de la adjudicación.

2.2 Equidad, justicia racial y resiliencia ante futuros desastres

El estado trabajará para liderar una recuperación equitativa de los eventos meteorológicos de 2021 y 2022, ayudando a los residentes afectados, poblaciones vulnerables y miembros de comunidades desatendidas a acelerar su recuperación al:

- realizar actividades de divulgación y compromiso para comprender las necesidades de los participantes afectados y facilitar las conexiones con las poblaciones vulnerables;
- coordinar con las organizaciones locales a fin de garantizar que las poblaciones de refugiados e inmigrantes conozcan y puedan acceder a la asistencia;
- coordinar con las organizaciones locales sin fines de lucro que brindan servicios a personas con discapacidades y poblaciones históricamente desatendidas para garantizar la promoción del programa y eliminar las barreras a la asistencia.

2.3 Dominio limitado del inglés (Limited English Proficiency, LEP)

LEP es una designación para personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés debido a que su lengua primaria no es el inglés. Los beneficiarios de fondos federales otorgados o extraídos a través del DLG deben garantizar que sus clientes con LEP tengan acceso significativo a los servicios. Los beneficiarios deben proporcionar servicios de asistencia lingüística que resulten en una comunicación oportuna, precisa y efectiva sin costo alguno para los clientes con LEP o sus beneficiarios. Dichos servicios de asistencia lingüística deben proporcionarse de acuerdo con las pautas establecidas en la "Guía para los beneficiarios de asistencia financiera federal con respecto a la prohibición de discriminación por origen nacional del Título VI afectando a personas con dominio limitado del inglés" del Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE. UU. (U.S. Department for Health and Human Services). El DLG está disponible para ayudar a los beneficiarios a identificar y desarrollar medidas de asistencia lingüística apropiadas. Si se financia una solicitud, el gobierno local o la agencia sin fines de lucro deberá realizar un análisis de cuatro factores, desarrollar un Plan de Acceso al Lenguaje (Language Access Plan, LAP), si es necesario, y proporcionar una descripción de los esfuerzos de divulgación durante la etapa de la Carta de compromiso condicional.

2.3.1 Plan de acceso al lenguaje para beneficiarios indirectos

El DLG y los beneficiarios indirectos deben garantizar un acceso significativo a los servicios, programas y actividades de la agencia para las personas con LEP. Desde la inscripción hasta el cierre, los beneficiarios indirectos deben identificar a los propietarios o beneficiarios que tengan dificultades para hablar o leer en inglés y garantizar que los servicios estén disponibles para ellos de acuerdo con el [Plan de acceso al lenguaje del DLG de Kentucky](#).

Para determinar si los beneficiarios de fondos federales por medio del DLG requieren asistencia con el idioma, todos los beneficiarios deben seguir las medidas que se describen a continuación:

1. Realizar el análisis de cuatro factores antes de anunciar la audiencia pública de la solicitud.

2. Si el análisis de cuatro factores revela que hay 1,000 o más personas con LEP, o un 5% o más de personas con LEP en la población elegible de la jurisdicción o entre los beneficiarios actuales, el solicitante brindará la asistencia lingüística adecuada:
 - a. Traducción de todos los documentos vitales;
 - b. Publicación de avisos de las audiencias públicas de solicitud en áreas frecuentadas por personas con LEP de las poblaciones umbrales en los idiomas hablados; y
 - c. Provisión de servicios de traducción en las audiencias públicas, si así lo solicitan las personas LEP.
3. Si el análisis de cuatro factores revela que hay menos de 50 personas con LEP pero un 5% o más de personas con LEP en la población elegible de la jurisdicción o entre los beneficiarios actuales, el solicitante brindará la asistencia lingüística adecuada de la siguiente manera:
 - a. Publicación de avisos de las audiencias públicas de solicitud en áreas frecuentadas por personas con LEP de las poblaciones umbrales en los idiomas hablados; y
 - b. Provisión de servicios de traducción en las audiencias públicas, si así lo solicitan las personas LEP.
4. Si el análisis de cuatro factores revela que hay menos de 50 personas con LEP y menos del 5% de personas con LEP en la población elegible de la jurisdicción o entre los beneficiarios actuales, el solicitante brindará la asistencia lingüística adecuada mediante servicios de traducción en las audiencias públicas, si así lo solicitan las personas con LEP.

Si se requiere un LAP, el LAP del beneficiario incluirá certificaciones de que el LAP se ha desarrollado, adoptado y se implementará para todos los proyectos financiados por la CDBG. El LAP del beneficiario incluirá una identificación de todas las poblaciones con LEP que superen 1,000 personas o el 5% de la población total de la jurisdicción, lo que sea menor, la identificación de los materiales que se pondrán a disposición de las personas con LEP, los medios por los cuales los materiales se pondrán a disposición de las personas con LEP, y la identificación de cualquier otro servicio de traducción que pueda ser necesario. Los beneficiarios serán monitoreados para la implementación de sus LAP

Todas las agencias que reciban fondos federales por medio del DLG deberán informar anualmente sobre los servicios prestados a las personas con LEP. Las agencias revisarán sus respectivos planes cada año para evaluar su efectividad y hacer cualquier cambio necesario. El DLG ayudará a las agencias a encontrar recursos de traducción apropiados y difundir los avisos del programa federal, folletos, carteles y otros documentos traducidos. El DLG monitoreará la entrega de cualquier asistencia lingüística requerida de manera continua. Revisará el LAP, evaluará la efectividad de su implementación y actualizará el LAP anualmente para garantizar que se mantenga la respuesta a las necesidades de la comunidad. La evaluación del LAP consistirá en:

- Revisión del LAP, según sea necesario, monitoreando los cambios en la demografía y los servicios proporcionados, actualizando los

recursos y herramientas disponibles, modificando los métodos de implementación y abordando cualquier problema de preocupación.

- Análisis del uso de asistencia lingüística, incluida la cantidad de solicitudes de servicios lingüísticos, la encuesta de los idiomas más frecuentemente encontrados, la identificación de los principales modos de comunicación y los costos asociados con los servicios prestados.
- Evaluación de la respuesta a las solicitudes de personas con LEP y beneficiarios con respecto a la entrega de servicios de asistencia lingüística.

2.4 Adaptaciones razonables para personas con discapacidades

El programa proporcionará adaptaciones razonables para personas con discapacidades, lo que incluye ofrecer múltiples opciones para que los residentes presenten solicitudes, garantizar que todos los materiales en línea cumplan con la Sección 508, asegurar la accesibilidad ADA en los centros de solicitantes, proporcionar múltiples vías para que los solicitantes reciban información del personal del programa (por ejemplo, por teléfono, en línea, en persona, por medio de centros móviles de recepción de solicitudes, etc.), y garantizar que se cumplan los estándares de diseño accesible razonables.

Además, en el caso de que los inquilinos sean desplazados y califiquen en virtud de la Ley de Reubicación Uniforme (Uniform Relocation Act), el estado garantizará que los inquilinos con discapacidades sean reubicados en unidades que cumplan con sus necesidades de accesibilidad.

2.5 Vivienda justa y derechos civiles

La Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) exige que todos los adjudicatarios, beneficiarios indirectos o desarrolladores financiados total o parcialmente con asistencia financiera del HUD certifiquen que ninguna persona fue excluida, negada la participación, o sujeta a discriminación en cualquier programa o actividad de vivienda debido a su edad, raza, color, credo, religión, estado familiar, origen nacional, orientación sexual, condición militar, sexo, discapacidad o estado civil. El DLG cumple y hace cumplir los requisitos de Derechos Civiles de la Sección I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development Act) y la Ley de Vivienda Justa.

El DLG sigue políticas y procedimientos para cumplir con el requisito de Promover la Vivienda Justa de manera Afirmativa (Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH) durante el diseño e implementación de todas las actividades del programa. Esto incluye una evaluación de las demografías de los residentes afectados, de las áreas del proyecto propuesto, las características socioeconómicas, los riesgos o preocupaciones ambientales, y otros factores relevantes para la determinación AFFH.

Se requiere que los beneficiarios indirectos designen un coordinador de vivienda justa e igualdad de oportunidades para que sea el principal enlace con el DLG. Este coordinador revisará todos los planes y actividades de cumplimiento para sugerir estrategias y acciones que se puedan llevar a cabo para cumplir con el espíritu y la intención de la ley. El DLG requiere que las comunidades con un proyecto CDBG abierto informen anualmente sobre los esfuerzos realizados para promover afirmativamente la vivienda justa y la igualdad de oportunidades.

Los beneficiarios indirectos deben asegurarse de que envíen anualmente informes al DLG para todos los beneficiarios que residen en las unidades asistidas por CDBG-DR, que incluyan datos sobre las características raciales, étnicas y de género (87 FR 31636). El DLG proporcionará a los beneficiarios indirectos un formulario que pueden utilizar para recopilar esta información. Los beneficiarios indirectos deben consultar el Capítulo 7 del Manual del beneficiario indirecto de la Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, para obtener más información y el Capítulo 13 sobre las Enmiendas y Monitoreo, para el formulario de demografía de inquilinos requerido (Formulario 13-2).

2.5.1 Vivienda justa afirmativa

Para asegurar el cumplimiento del Título 24 del CFR, 5.151, el DLG, su designado o beneficiario indirecto trabajará con el arrendador para tomar medidas significativas y específicas para promover la vivienda justa de manera afirmativa. Si un proyecto contiene cinco o más unidades, el DLG garantizará que el arrendador desarrolle un Plan de comercialización afirmativa de vivienda justa (Affirmative Fair Housing Marketing Plan, AFHMP) específico para el proyecto y un Plan de selección de inquilinos. El AFHMP es un plan de marketing y divulgación que establece cómo se realizará la divulgación dirigida a los grupos minoritarios de la comunidad que menos probabilidades tienen de postularse para la vivienda. El AFHMP es obligatorio para proyectos que contengan 5 o más unidades. El Manual 8025.1 del HUD proporciona una guía extensa sobre los planes AFHM, la cual se puede encontrar en:

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

2.6 Cambios en las políticas

Las revisiones a las políticas del programa se rastrearán en la tabla de Historial de versiones al principio de este documento, e incluyen notas y fechas de revisiones. Los cambios sustanciales dentro de este documento que reflejan un cambio de política resultarán en la emisión de una nueva versión. Los cambios sustanciales que den como resultado la publicación de una nueva versión de este manual, se indicarán con un aumento secuencial en el número principal de la versión.

Todos los cambios de política para el programa son considerados y revisados por el gerente del programa y el equipo de liderazgo.

3 Requisitos del CDBG-DR

3.1 Actividades elegibles del CDBG-DR

El estado abordará las necesidades insatisfechas de recuperación de viviendas al brindar asistencia de rehabilitación y reconstrucción a los propietarios para garantizar la disponibilidad de viviendas seguras y asequibles para las personas afectadas por el evento meteorológico de 2021. Estas actividades son elegibles según la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (Housing and Community Development Act of 1974, HCDA): Rehabilitación, reconstrucción, elevación; Sección 105(a)1, 4, 5, 11 y 14 de la HCDA; exenciones pertinentes identificadas en el Aviso de Anuncio de Asignación y el Aviso Consolidado (87 FR 6326).

Solo los costos generados después de una adjudicación serán elegibles para reembolso. No se permite el reembolso de costos antes de la adjudicación.

Las actividades elegibles deben estar directamente relacionadas con las necesidades de recuperación y resiliencia de los propietarios de viviendas en alquiler elegibles cuyas unidades en alquiler resultaron dañadas o destruidas por tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes de 2021 (DR-4595).

El programa otorga las adjudicaciones necesarias para rehabilitar o reemplazar las propiedades dañadas elegibles, según los estándares del programa. Cada premio debe calcularse utilizando programas de construcción consistentes, eficiencia energética y estándares de cálculo de adjudicaciones, que se basan en el tipo de proyecto o el tipo de unidad de reemplazo (por ejemplo, casa prefabricada, casa construida en el sitio o casas modulares). La asistencia máxima que cada beneficiario indirecto y beneficiario tiene derecho a recibir se determinará utilizando una metodología de cálculo de adjudicación consistente.

El programa también puede financiar actividades necesarias para abordar necesidades específicas del sitio, como la demolición y remoción de la estructura original, necesidades de accesibilidad (por ejemplo, rampas y ascensores), cuestiones ambientales, reparaciones o reemplazo de infraestructura residencial en el sitio (por ejemplo, tanques sépticos y pozos), asistencia para la reubicación, medidas de resiliencia y mitigación, requisitos de elevación y eliminación de plomo (cuando lo requieran las regulaciones federales). Dependiendo de la naturaleza de la actividad, el plan de gestión del proyecto de los propietarios y los planes de desarrollo de la comunidad, estas actividades podrán ser realizadas por la UGLG o un beneficiario indirecto en nombre del solicitante. Todos los solicitantes y propietarios que participen en este programa deberán cumplir con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act). La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en la vivienda basada en raza, color, origen nacional o religión. Posteriormente, la Asamblea General de Kentucky amplió la ley para prohibir la discriminación en la vivienda por motivos de discapacidad, género y situación familiar.

Los propietarios que participen en el programa deberán asegurarse de no infringir la Ley de Vivienda Justa y de comercializar las unidades de forma afirmativa, cumpliendo con los requisitos de dicha ley.

3.2 Condados elegibles para CDBG-DR

Los condados que son elegibles para recibir asistencia CDBG-DR son aquellas áreas de mayor impacto por un desastre según lo determine el HUD o el estado al realizar las asignaciones de fondos para desastres, utilizando las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daño del desastre.

Tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra, aludes, vientos en línea recta y tornados de 2021 (DR-4630) y (DR-4595)

Áreas MID		
Áreas MID identificadas por el HUD:	Condado de Graves	Condado de Hopkins
	Condado de Breathitt (41339)*	Condado de Warren (42101)*
	Condado de Boyd	Condado de Letcher
Áreas MID identificadas por los beneficiarios	Condado de Caldwell	Condado de Lincoln
	Condado de Christian	Condado de Logan
	Condado de Clark	Condado de Lyon

Condado de Clay	Condado de Madison
Condado de Estill	Condado de Magoffin
Condado de Floyd	Condado de Marion
Condado de Fulton	Condado de Marshall
Condado de Greenup	Condado de Martin
Condado de Hart	Condado de Morgan
Condado de Hickman	Condado de Muhlenburg
Condado de Jackson	Condado de Ohio
Condado de Johnson	Condado de Owsley
Condado de Knott	Condado de Perry
Condado de Laurel	Condado de Pulaski
Condado de Lawrence	Condado de Rockcastle
Condado de Lee	Condado de Taylor
Condado de Leslie	

*En Kentucky se decidió ampliar las áreas MID identificadas por el HUD para incluir los códigos postales 41339 y 42101 de los condados completos de Breathitt y de Warren.

Tormentas intensas, inundaciones, deslizamientos de tierra y aludes ocurridos en 2022 (DR-4663)

Áreas MID		
Áreas MID identificadas por el HUD:	Condado de Breathitt Condado de Knott Condado de Letcher	Condado de Perry Condado de Pike*
Áreas MID identificadas por los beneficiarios	Casey Clay Cumberland Floyd Harlan Johnson Lee Leslie	Lincoln Magoffin Martin Owsley Powell Whitley Wolfe

*Kentucky ha decidido ampliar las áreas MID identificadas por el HUD para incluir todo el condado de Pike.

3.3 Requisito de administrador de subvenciones certificado

El Estado de Kentucky exige que las personas que administran fondos CDBG-DR estén oficialmente certificadas por el DLG como administradores de CDBG-DR. Capítulo 1: La Sección 1-B de la administración de proyectos proporciona más información sobre los requisitos del administrador de subvenciones certificado.

Para obtener la certificación como administrador de CDBG-DR, quienes asisten por primera vez deben participar en la capacitación de Certificación de administrador de CDBG-DR patrocinada por el DLG. La capacitación tendrá lugar en junio de 2023. Una vez que los administradores hayan sido certificados, el DLG mantendrá una lista actualizada de administradores CDBG-DR certificados. El DLG actualizará la lista con frecuencia.

3.4 Actividades no elegibles

Las actividades no elegibles para recibir asistencia del programa incluyen, entre otras, las siguientes:

- Propiedades que son:
 - Propiedades embargadas
 - Estructuras independientes (por ejemplo, un cobertizo o un garaje independiente)
 - Propiedades ubicadas en una zona de inundación
 - Propiedades ubicadas en áreas donde no se permite la asistencia federal
 - Estructuras adosadas que requieran alteraciones fundamentales de elementos estructurales compartidos (por ejemplo, cimientos, techo, paredes compartidas, etc.)
- Cancelación forzosa de hipotecas.
- Cancelación de préstamos para viviendas/negocios de la Administración de Pequeñas Empresas (Small Business Administration, SBA).
- Pagos de indemnización (por ejemplo, un pago por el valor de los daños causados por tormentas).
- Asistencia para solicitantes que previamente recibieron asistencia federal por desastre por inundación, que requirió obtener y mantener un seguro contra inundaciones y no mantuvieron dicho seguro requerido.
- Pagos de ingresos, que se definen como subvenciones a una persona o familia que se utilizan para proporcionar niveles básicos de alimentos, vivienda (es decir, pago de alquiler, hipoteca o servicios públicos) o vestimenta.
- Elementos de lujo o no estándar, como piscinas, jacuzzis, electrodomésticos de alta gama, aires acondicionados de ventana, lavadoras y secadoras, etc.; y

El tiempo de trabajo por equidad en el esfuerzo no podrá ser remunerado a los beneficiarios de la asistencia para rehabilitación.

3.5 Objetivos nacionales

Antes de que cualquier proyecto sea financiado, el proyecto debe ser considerado elegible en virtud del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (Housing and Community Development Act of 1974), según enmendado. Además, las actividades deben cumplir con un objetivo nacional. La asistencia provista por este programa cumplirá con los objetivos nacionales de beneficiar a personas o familias con ingresos bajos a moderados. El objetivo nacional se cumplirá en función del ingreso del hogar del solicitante verificado en el momento de la firma del contrato de arrendamiento para las unidades asequibles. Los beneficiarios indirectos deben estar al tanto de la categoría de objetivo nacional y documentar el cumplimiento de manera adecuada.

Viviendas de ingresos bajos y moderados (Low-Mod Housing, LMH): toda la asistencia del programa y los costos de entrega de actividades proporcionados a, o en nombre de, hogares de ingresos bajos y moderados. Un hogar se considera LMI si su ingreso familiar es igual o inferior al 80% del ingreso promedio del área (Area Median Income, AMI).

Los beneficiarios indirectos deben hacer un seguimiento de todos los beneficiarios LMI según los requisitos del HUD utilizando los siguientes rangos de ingresos y categorías:

- 0% a 30% AMI extremadamente bajo

- 31% a 50% AMI muy bajo
- 51% a 80% AMI bajo

Los beneficiarios de este programa son los hogares inquilinos que residen en las unidades asequibles mejoradas con fondos CDBG-DR, no el arrendador. El ingreso del hogar inquilino se determinará en función del número total de personas en el hogar y el ingreso anual total de cada miembro del hogar de 18 años o más. Consulte la Sección 6.9 para obtener más información sobre el proceso de verificación de ingresos. Cada proyecto de rehabilitación debe tener el 51% o más de las unidades disponibles para inquilinos de ingresos bajos o moderados y debe proporcionar el alquiler a una tasa asequible.

4 Elegibilidad

4.1 Solicitantes

Los beneficiarios indirectos solicitantes serán los gobiernos de la ciudad, el condado y tribales, así como las unidades del Gobierno Local General (Units of General Local Government, UGLG) y sus socios sin fines de lucro (sin fines de desarrollo). Si una entidad sin fines de lucro y una entidad con fines de lucro desean postularse directamente para estos fondos, deberán ponerse en contacto con DLG para abordar este proceso.

Los gobiernos de la ciudad, el condado y tribales, las Unidades de Gobierno Local General y cualquier socio sin fines de lucro, según corresponda, deberán postularse al DLG y asumir el papel de la entidad responsable para operar el Programa de rehabilitación y reconstrucción de pequeñas viviendas en alquiler a nivel local. Las entidades sin fines de lucro y con fines de lucro deberán analizar con el DLG sus funciones y responsabilidades si se postulan directamente para estos fondos. Estos solicitantes deben trabajar con un administrador de subvenciones certificado para ayudar con el desarrollo de solicitudes, la administración de subvenciones y la entrega de actividades. El DLG permitirá que estas entidades locales presenten solicitudes para proyectos de vivienda de renta con hasta siete unidades.

Los propietarios cuyas propiedades en alquiler sufrieron daños en el momento del desastre, que no se han recuperado por completo, pueden presentar una solicitud mediante su jurisdicción local para rehabilitarlas o reconstruirlas. Estos propietarios deben estar al día con sus obligaciones ante el estado y pueden ser personas físicas, entidades con fines de lucro o entidades sin fines de lucro. Una jurisdicción adjudicada o sus socios de aplicación que ejecutan el programa de rehabilitación establecerán las aplicaciones locales y las directrices del programa. Si es elegible, la jurisdicción completará una inspección de la propiedad de renta para documentar el daño estructural y desarrollar una estimación de costos para reparaciones o reconstrucción. Con base en esta estimación de costos, la jurisdicción llevará a cabo una revisión de la duplicación de beneficios con el propietario solicitante para asegurarse de que no se brindaron otros fondos para las mismas reparaciones, incluido el seguro u otra asistencia federal.

Los beneficiarios son los arrendatarios que cumplen con los criterios de elegibilidad de ingresos o impacto del desastre, incluidos los residentes actuales del proyecto. Los edificios, una vez renovados, deben mantener la accesibilidad y la proporción requerida de unidades LMI a unidades no LMI durante el período de accesibilidad detallado en la Sección 4.3.1.

Las entidades que soliciten recibir asistencia deben cumplir con los siguientes requisitos de elegibilidad:

- Unidad de gobierno general local (Unit of general local government, UGLG);
- Entidad sin fines de lucro principalmente dedicada a actividades de reurbanización comunitaria que se postule en asociación con su UGLG local;
- Organizaciones de Desarrollo de Vivienda Comunitaria (Community Housing Development Organizations, CHDO);
- No deben aparecer en el Sistema enumerado de partes excluidas. El Sistema enumerado de partes excluidas (Excluded Parties List System, EPLS) es un directorio electrónico de personas y organizaciones que no están permitidos para recibir contratos federales ni asistencia del Gobierno de los Estados Unidos. Cualquier empresa que haga negocios o espere hacer negocios con el Gobierno de los EE. UU. o agencias federales debe asegurar que no tiene ninguna afiliación con partes excluidas. Para realizar una búsqueda, ingrese a: [SAM.gov](https://www.sam.gov) | Exclusions (Exclusiones).
- Si una entidad sin fines de lucro y una entidad con fines de lucro desean postularse directamente para estos fondos, deberán ponerse en contacto con DLG para abordar este proceso.

4.2 Elegibilidad de la propiedad

Las propiedades elegibles son propiedades en alquiler de una a siete unidades que requieren rehabilitación de los daños causados por la tormenta. Las propiedades deben ser diseñadas como viviendas de renta a largo plazo; las propiedades de segunda mano o las propiedades vacacionales en alquiler no son elegibles.

Cuando un arrendador presenta una solicitud al programa de beneficiarios indirectos, se prefiere que el arrendador no alquile ninguna de las unidades identificadas en su solicitud como vacías hasta que la construcción esté completa y el programa verifique el ingreso de los posibles inquilinos. Los propietarios deberán proporcionar un aviso de mudanza a cualquier inquilino que resida en las unidades que se anticipa serán mejoradas con fondos CDBG-DR. Este formulario (Formulario 8-1 Aviso a nuevos inquilinos) se encuentra en el Capítulo 8 del Manual del beneficiario indirecto: Reubicación.

En el caso de que un propietario haya alquilado alguna unidad restringida después de la fecha de solicitud y antes de completar la construcción y aprobar la inspección final o después de la inspección final pero antes de recibir la aprobación del programa, el programa continuará procesando la adjudicación final bajo estas condiciones:

- Se determinará que el inquilino cumple con los requisitos de ingresos para la unidad utilizando la documentación de ingresos requerida por el DLG y el método de certificación.
- El arrendador debe proporcionar al programa un aviso de mudanza antes de la fecha de ejecución del contrato de arrendamiento.
- Los propietarios han proporcionado un aviso de mudanza a todos los posibles inquilinos.

4.3 Rehabilitación o reconstrucción de viviendas en alquiler

4.3.1 Requisitos de elegibilidad

El programa debe mantener períodos de asequibilidad de acuerdo con los estándares del programa HOME según el Título 24 del CFR, 92.252(e)(4). Los siguientes plazos de asequibilidad se aplican a las unidades que serán ocupadas por familias con ingresos bajos a moderados.

Actividad de vivienda para renta de las viviendas existentes por monto unitario de fondos CDBG-DR	Período mínimo de asequibilidad en años
Menos de \$15,000	5
\$15,000-\$40,000	10
Más de \$40,000 o rehabilitación que involucra refinanciamiento	15
Actividad de vivienda para renta de las viviendas existentes por monto unitario de fondos CDBG-DR	Período mínimo de asequibilidad en años
Construcción nueva o adquisición de una vivienda recién construida	20

Las unidades destinadas a cumplir con el objetivo nacional de ingresos bajos a moderados en un proyecto deben alquilarse a personas con ingresos bajos a moderados verificados y sujetas a los límites de alquiler de 65% de HOME durante el período de asequibilidad. Los beneficiarios indirectos deben ejecutar y registrar una restricción de escritura, un convenio que se mantiene con el terreno y un acuerdo de uso restringido. Estos convenios restrictivos deben ser registrados de acuerdo con las leyes estatales de registro. Todos los beneficiarios indirectos deberán conservar una copia en los archivos de su proyecto. Si un arrendador vende la propiedad durante el período de accesibilidad, el convenio restrictivo aparecerá en una búsqueda de título, lo que garantiza que la propiedad se transfiera con las restricciones vigentes. Nota: las plantillas para restricciones de escrituras estarán disponibles en el sitio web de DLG.

4.3.2 Rentas asequibles

El DLG ha adoptado la definición de HOME para alquileres asequibles. Los límites de renta se aplican al alquiler más los servicios públicos o la asignación de servicios públicos. Los alquileres iniciales serán los alquileres máximos que se ajusten a los alquileres de HOME establecidos en el Plan de acción como los límites de alquiler de HOME del 65% para el período de asequibilidad.

El DLG, su designado, o sus beneficiarios indirectos revisarán y aprobarán los alquileres propuestos por el arrendador para las unidades asequibles. Los alquileres estarán sujetos a las limitaciones máximas de alquiler definidas en el Plan de acción y enumeradas anteriormente. Para todas las unidades sujetas a las limitaciones máximas de alquiler por las cuales el inquilino paga servicios públicos y otros servicios, el DLG, su designado o beneficiarios indirectos se asegurarán de que los alquileres no excedan el alquiler máximo menos las asignaciones mensuales para servicios públicos y otros servicios.

Las propiedades deben mantener una proporción de unidades asequibles/unidades a precio de mercado en función del tamaño de la unidad. El número requerido de unidades asequibles por tamaño de propiedad es el siguiente:

Número total de unidades en la propiedad	Número de unidades que deben ser asequibles para los hogares LMI.
1	1
2	1
3	2
4	3
5	3
6	4
7	4

4.3.3 Política de recuperación

Durante la implementación y supervisión del Programa, los archivos de los beneficiarios indirectos pueden ser identificados para una posible recuperación de la subvención durante una de las diversas revisiones realizadas por el personal del programa o por auditores. Las razones para recuperar la financiación del programa incluyen las siguientes:

- Se determina que un solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa al Programa.
- Un arrendador se retira del Programa antes de la finalización del proyecto.
- Un solicitante no completa las actividades de construcción o de remediación ambiental.
- Un propietario no informa sobre la recepción de pagos adicionales por concepto de seguro, (SBA), (FEMA) u otra asistencia duplicada.

Los solicitantes identificados para la recuperación de fondos del programa no serán dados de baja hasta que todos los fondos hayan sido reembolsados al Programa.

Esta disposición se hará cumplir mediante la inclusión de un lenguaje apropiado en el acuerdo escrito con el arrendador, en todos los documentos registrados en el título de propiedad y en los documentos de gravamen. El 51% de las unidades deben permanecer asequibles durante el período de accesibilidad.

En el caso de que el propietario transfiera la propiedad, ya sea voluntaria o involuntariamente, durante el período de asequibilidad, el convenio restrictivo aparecerá en una búsqueda de título, lo que garantiza que la propiedad se transfiera con las restricciones de asequibilidad. Si la propiedad deja de utilizarse como vivienda asequible, el 100% de los fondos CDBG-DR utilizados para rehabilitar o reconstruir la propiedad deberán ser reembolsados al beneficiario indirecto o al designado del DLG.

La asistencia recuperada por el DLG, su designado o el beneficiario indirecto será el monto total de los fondos CDBG-DR utilizados para la reconstrucción o rehabilitación de la unidad.

Durante el período de accesibilidad, se considerará que existe incumplimiento cuando (1) un propietario desocupa la propiedad o alquila la propiedad a un precio de mercado (no asequible); o (2) vende la propiedad sin que el DLG

reciba los fondos sujetos a recuperación en el momento de la venta. El DLG, su designado o las entidades beneficiarias indirectas supervisarán anualmente las unidades restringidas para confirmar que los propietarios continúan alquilando las unidades a un precio asequible. En caso de incumplimiento, el propietario está obligado a reembolsar los fondos CDBG-DR invertidos en las unidades de propiedad.

4.3.4 Definición de reconstrucción

Las funciones del programa CDBG definen la reconstrucción como la reconstrucción de una estructura en el mismo sitio prácticamente de la misma manera. Los fondos de este programa pueden utilizarse para la demolición y reconstrucción. La reconstrucción consiste en reconstruir una estructura en el mismo sitio, prácticamente con la misma superficie, y se considera una actividad de rehabilitación (rehabilitation activity). No se podrá aumentar el número de unidades de vivienda en un sitio, pero sí se podrá aumentar o disminuir el número de habitaciones por unidad. Los beneficiarios indirectos podrán reconstruir en el mismo sitio viviendas que sean de propiedad pública o privada. Las desviaciones del diseño original (como la adición de otra habitación) pueden permitirse por motivos de seguridad, ocupación, zonificación, entre otros. Tenga en cuenta que la adición de habitaciones puede constituir una nueva construcción. Cualquier disminución en el número de unidades en un sitio puede requerir el cumplimiento de la norma de reemplazo uno por uno de unidades de vivienda para personas de bajos ingresos conforme a 24 CR 42.375. La reconstrucción de estructuras residenciales también permite reemplazar una unidad de vivienda deficiente existente por una unidad de vivienda nueva o estándar, prefabricada o de otro tipo. La reconstrucción sustancial de cuatro o más unidades incluirá la instalación de infraestructura de banda ancha cuando sea factible. Se puede encontrar más información sobre la adjudicación para la reconstrucción en la Sección 10.6.

4.3.5 Definición de rehabilitación

La rehabilitación incluye las actividades elegibles necesarias para restaurar las propiedades dañadas por tormentas. Las actividades también deben incluir medidas de mitigación, que incluyen, entre otras, modernizaciones estructurales y de servicios públicos para hacer que el edificio sea más resistente a futuras tormentas. También se puede brindar asistencia para hacer que la vivienda sea accesible para personas con discapacidades. La rehabilitación sustancial con más de cuatro unidades de alquiler incluirá la instalación de infraestructura de banda ancha donde sea posible.

4.3.6 Definición de rehabilitación sustancial

La rehabilitación sustancial se define como el daño de cualquier origen sufrido por una estructura, en el que el costo de restaurar la estructura a su condición anterior al daño sea igual o superior al 50 por ciento del valor de mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño (44 CFR §59.1). A efectos de definir la rehabilitación sustancial para infraestructura de banda ancha, se utilizará la definición de rehabilitación sustancial del Título 24 del CFR, §5.100. Para este propósito, la rehabilitación sustancial implica trabajo significativo en el sistema eléctrico de la unidad de vivienda de alquiler. El trabajo significativo implica la sustitución completa

del sistema eléctrico o cualquier otro trabajo para el cual el costo estimado antes de la construcción sea igual o superior al 75 por ciento del costo de reemplazar todo el sistema eléctrico. En el caso de viviendas multifamiliares en alquiler con múltiples edificios de más de cuatro unidades, el término “todo el sistema” se refiere al sistema eléctrico del edificio que está siendo rehabilitado; o la rehabilitación de viviendas multifamiliares en alquiler en la que el costo estimado antes de la construcción de la rehabilitación sea igual o superior al 75 por ciento del costo total estimado de reemplazo de la vivienda multifamiliar en alquiler después de que se complete la rehabilitación. En el caso de viviendas multifamiliares en alquiler con múltiples edificios de más de cuatro unidades, el costo de reemplazo debe ser el costo de reemplazo del edificio que está siendo rehabilitado.

4.3.7 Adjudicación máxima

La adjudicación máxima para cualquier proyecto de rehabilitación o reconstrucción es:

Asignación de CDBG-DR	Adjudicación máxima por unidad
2021 (DR-4595 y DR-4630)	\$75,000
2022 (DR-4663)	\$100,000

El DLG abordará situaciones en las que sea necesario exceder el monto máximo de la adjudicación según sea el caso. Las situaciones en las que esto puede ser necesario incluyen, entre otras: mayores costos de cumplimiento asociados con preocupaciones de accesibilidad, mitigación ambiental y otras circunstancias atenuantes.

4.4 Daños a la propiedad

Las propiedades elegibles deben haber sufrido daños verificables como resultado directo de los desastres declarados a nivel federal. El programa puede utilizar una evaluación de daños realizada por medio de las siguientes metodologías para verificar los daños sufridos por la propiedad:

- Inspección de asistencia individual de FEMA o pérdida verificada de propiedad inmueble o unidad prefabricada.
- Inspección de préstamo para propiedad por parte de la SBA que verifique la pérdida de bienes inmuebles o de una unidad manufacturada.
- Cálculo de daños por parte de un ajustador de seguros o pago por daños a la propiedad.
- Carta del gobierno local, grupo de recuperación a largo plazo o entidad privada sin fines de lucro que demuestre los daños a la vivienda.

4.4.1 Verificación de daños a la propiedad

Si los registros de asistencia individual de FEMA no confirman el nivel mínimo de daños, se revisarán los datos de inspección de la Administración de Pequeñas Empresas (Small Business Administration, SBA) para determinar si esos registros indican un nivel elegible de daños. Si los datos de estas fuentes no confirman el

nivel mínimo de daño, el solicitante tendrá la oportunidad de presentar información de fuentes de terceros aceptables, como las que se indican a continuación. Si no se presenta, el solicitante podrá ser considerado no elegible.

La siguiente documentación puede ser aceptable para comprobar la elegibilidad por daños:

- Programa nacional del seguro contra inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP);
- Cálculo de daños por parte de un ajustador de seguros (Insurance Adjuster Estimate, IAE); o
- Documentos de seguros que demuestren daños a la vivienda por un monto de \$8,000 o superior.

4.5 Tipos de propiedades elegibles

Las estructuras elegibles para este programa incluyen:

- Vivienda modular
 - Las casas modulares se construyen en secciones en una fábrica, se transportan al sitio de construcción en plataformas de camiones y luego son unidas por contratistas locales. Las casas modulares se construyen para cumplir con todos los códigos de construcción estatales, locales o regionales en sus destinos.
- Casas adosadas y condominios
- Casas prefabricadas.
 - Una casa prefabricada (también conocida como casa móvil) se construye conforme a los Estándares de construcción y seguridad de casas prefabricadas (Código del HUD) y tiene un número de identificación del vehículo (Vehicle Identification Number, VIN) o un chasis permanente.
 - Los siguientes tipos de unidades de vivienda prefabricada no podrán participar en el programa:
 - Casas prefabricadas con un número de serie diferente al que figura en la documentación de título presentada al Programa y/o en las fotos del informe de inspección.
 - Casas prefabricadas construidas antes de la aplicación de los Estándares de construcción y seguridad de casas prefabricadas, que entraron en vigor el 15 de junio de 1976, no son elegibles para rehabilitación y deben ser reemplazadas.

Las propiedades que funcionaron como segundas viviendas en el momento del desastre o después del desastre no son elegibles para recibir asistencia para rehabilitación. Una segunda vivienda es aquella que no es la residencia principal del propietario, arrendatario o cualquier ocupante al momento del desastre o de solicitar la asistencia CDBG-DR. La verificación de la residencia principal se puede realizar mediante la recopilación de la siguiente documentación (incluidas, entre otros): tarjetas de registro de votantes, declaraciones de impuestos, exenciones de vivienda, licencias de conducir y contratos de arrendamiento.

Las estructuras no elegibles incluyen vehículos recreativos, casas rodantes y casas flotantes.

4.6 Requisitos especiales para zonas de riesgo de inundación

Las unidades de renta ubicadas en el Área Especial de Peligro de Inundación (Special Flood Hazard Area, SFHA) son elegibles para actividades de rehabilitación y reconstrucción. Si las propiedades reciben asistencia en la SFHA, se requerirá que el alcance del trabajo minimice el daño a la llanura aluvial o dentro de ella, como se describe en las directrices del programa. Las actividades de rehabilitación (rehabilitation activities) en la SFHA que incluyen la rehabilitación de propiedades con daños sustanciales o la que resulte en una mejora sustancial de la estructura, según se define en las directrices del programa, también deberán cumplir con los estándares de elevación, cuando sea factible. Se requerirán requisitos de seguro contra inundaciones para cualquier uso de fondos CDBG-DR en SFHA y también se registrarán como un convenio restrictivo permanente en la propiedad para garantizar que los futuros propietarios entiendan los requisitos del seguro contra inundaciones. Como parte del proceso de solicitud del programa de rehabilitación y reconstrucción de viviendas de renta, también se deberá determinar si dicha vivienda alguna vez recibió otros beneficios federales de recuperación por desastre que requieran mantener un seguro contra inundaciones. Si no se obtuvo o mantuvo un seguro contra inundaciones, entonces el solicitante no será elegible para recibir fondos de CDBG-DR.

4.6.1 Comunidades en la zona especial de riesgo de inundación

La asistencia para la rehabilitación o reconstrucción de una propiedad en la SFHA en comunidades que no participan en el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP) no es elegible para este programa, ya que dichas comunidades tienen prohibido recibir asistencia federal.

4.6.2 Requisitos del seguro contra inundaciones para propietarios que hayan recibido asistencia previa por desastre.

De acuerdo con la Ley Stafford, los propietarios que hayan recibido asistencia para la recuperación ante desastres después del 14 de septiembre de 1994 están obligados a obtener y mantener una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y necesaria. Los beneficiarios indirectos que reciban fondos de este programa deberán verificar si algún propietario ha recibido previamente asistencia para la recuperación ante desastres y ha mantenido el seguro contra inundaciones. A los propietarios se les pedirá lo siguiente como parte de la verificación de elegibilidad:

- Si el propietario ha recibido alguna asistencia relacionada con inundaciones para daños a esta propiedad de cualquier fuente federal por algún desastre declarado por el presidente (ocurrido después del 14 de septiembre de 1994) que haya requerido la compra obligatoria de un seguro contra inundaciones conforme a las regulaciones del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP).
- A qué evento de desastre por inundación se refiere la asistencia federal recibida.
- El monto de la asistencia federal recibida relacionada con la inundación.
- Si el propietario cuenta con seguro contra inundaciones.

- Si la cobertura del seguro está actualmente en vigor.

Si se determina que el propietario ha recibido asistencia federal previa para la recuperación ante desastres y no ha mantenido la cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y necesaria, el propietario no será elegible para el programa.

4.7 Infraestructura de banda ancha

El aviso del Registro Federal FR-6326-N-01 Sección II.B.2.d establece que cualquier rehabilitación sustancial, según lo definido en el Título 24 del CFR, 5.100 (trabajos en el sistema eléctrico con costos estimados iguales o superiores al 75% del costo de reemplazar todo el sistema eléctrico, o cuando el costo estimado de la rehabilitación sea igual o superior al 75% del costo total estimado de reemplazar la vivienda multifamiliar en alquiler después de completar la rehabilitación), o la reconstrucción de un edificio con más de cuatro unidades de alquiler, deberá incluir la instalación de infraestructura de banda ancha, excepto cuando el beneficiario indirecto pueda documentar que: (i) la ubicación de la nueva construcción o rehabilitación sustancial hace que la instalación de infraestructura de banda ancha sea inviable; (ii) el costo de instalar infraestructura de banda ancha resultaría en una alteración fundamental en la naturaleza de su programa o actividad, o en una carga financiera excesiva; o (iii) la estructura de la vivienda que será rehabilitada sustancialmente hace que la instalación de infraestructura de banda ancha sea inviable.

La infraestructura de banda ancha se define como cables, fibra óptica, cableado u otra infraestructura permanente, incluidas las instalaciones inalámbricas, en cada unidad de vivienda que cumpla con la definición de la Comisión Federal de Comunicaciones (Federal Communications Commission).

5 Administración del programa

5.1 Descripción general

Los gobiernos de las ciudades, condados y tribus presentarán solicitudes al DLG y asumirán el papel de entidad responsable para administrar un programa de rehabilitación y reconstrucción de viviendas en alquiler. Los solicitantes elegibles pueden trabajar con organizaciones o socios cualificados para ayudar a implementar los proyectos. Todos los solicitantes deben trabajar con un administrador de subvenciones certificado para ayudar con el desarrollo de solicitudes, la administración de subsidios y la entrega de actividades. El DLG es responsable de desarrollar y modificar el Plan de acción del CDBG-DR, las políticas y los procedimientos del programa, garantizar su cumplimiento y el de otras regulaciones federales aplicables, brindar asistencia técnica a los beneficiarios indirectos, supervisar los procesos de adquisición y gestionar los aspectos financieros.

Los arrendadores cuyas propiedades en alquiler sufrieron daños en el momento de este desastre, que no se han recuperado por completo, pueden presentar una solicitud mediante su jurisdicción local para rehabilitarlas o reconstruirlas. La jurisdicción adjudicada o sus socios de implementación que administren el programa de rehabilitación establecerán las solicitudes locales y las directrices del programa, las cuales deberán cumplir con los requisitos establecidos por el DLG. Si la propiedad en alquiler es elegible, la jurisdicción completará una inspección de la propiedad de renta para documentar el daño estructural y desarrollar una estimación de costos para reparaciones o reconstrucción. Con base en esta estimación de costos, la jurisdicción

llevará a cabo una revisión de la duplicación de beneficios con el propietario para asegurarse de que no se brindaron otros fondos para las mismas reparaciones, incluido el seguro u otra asistencia federal. Los resultados de la revisión de la duplicación de beneficios determinarán el monto máximo de la adjudicación.

Este documento de políticas del programa describirá los detalles de una adjudicación máxima, incluida la forma en que se abordarán las órdenes de cambio o los aumentos de alcance imprevistos. En las pautas se darán más detalles de las actividades de construcción elegibles, entre otras: reparaciones exteriores e interiores, electricidad, plomería, mecánica, mitigación resiliente y reducción de plomo (cuando lo exijan las normativas federales). La jurisdicción desarrollará un alcance detallado del trabajo y licitará el proyecto. Se seguirán los requisitos de adquisiciones federales, se verificará la elegibilidad del contratista, se lo seleccionará y financiará directamente por trabajo completado. El monto de los fondos de CDBG utilizados para la rehabilitación o reconstrucción se basará en el monto total adjudicado y se garantizará mediante un gravamen con cláusulas y restricciones inscritas sobre la propiedad.

5.2 Políticas del programa

5.2.1 URA

Los inquilinos desplazados debido a las actividades de rehabilitación o reconstrucción son elegibles para recibir asistencia conforme a la Ley Uniforme de Reubicación (Uniform Relocation Act, URA). El Capítulo 8 del Manual para beneficiarios indirectos de CDBG-DR: Reubicación conforme a la URA y la Sección 104(d) proporciona orientación detallada que los beneficiarios indirectos deben seguir, incluidos los documentos que los propietarios de las viviendas deben proporcionar a los inquilinos en relación con la reubicación conforme a la Ley de Asistencia Uniforme para Reubicación según enmendada (URA) y Ley de Políticas para la Adquisición de Bienes Raíces (Real Property Acquisition Policies Act) de 1970, en su versión modificada y la Sección 104(d), así como los requisitos de reemplazo de unidades uno por uno.

5.2.2 Plan de reubicación

Si los fondos de CDBG-DR implican una reubicación, el beneficiario indirecto debe desarrollar políticas y procedimientos por escrito para gestionar los casos anticipados de reubicación en forma de un “plan de reubicación.” El plan de reubicación debe presentarse al DLG después de la adjudicación de los fondos como parte de la documentación probatoria necesaria para la liberación de fondos. Se recomienda que los beneficiarios indirectos contacten al DLG en las primeras etapas de este proceso para evaluar la programación y las implicaciones del proyecto en relación con posibles reubicaciones temporales o permanentes. Estos procedimientos deben cumplir con todos los elementos de la Regla final que implementa los cambios a la URA y al Plan de reubicación y Antidesplazamiento residencial, previamente desarrollado como parte de la solicitud de asistencia del CDBG.

El plan debe contener dos componentes:

- Un compromiso para reemplazar todas las unidades de vivienda para personas de ingresos bajos y moderados que sean demolidas o convertidas a un uso distinto de vivienda para personas de ingresos

bajos y moderados como resultado directo del uso de fondos de KCDBG, y

- Un compromiso para proporcionar la asistencia de reubicación requerida conforme a la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development Act).

El plan debe ser adoptado por la agencia de gobierno local.

Se incluye un modelo de este plan como anexo en el Capítulo 8 del Manual para beneficiarios indirectos.

5.3 Método de distribución

El estado aplicará este programa por medio de beneficiarios indirectos.

Los gobiernos de las ciudades, condados y tribus presentarán solicitudes al DLG y asumirán el papel de entidad responsable para administrar un programa de rehabilitación y reconstrucción de pequeñas viviendas en alquiler. El DLG permitirá que entidades locales presenten solicitudes para proyectos de vivienda de renta con hasta siete unidades. Los propietarios existentes presentarán su solicitud a la jurisdicción adjudicada para participar en el programa de rehabilitación y reconstrucción. Se documentará a los beneficiarios como los arrendatarios existentes o iniciales que ocupen las unidades rehabilitadas.

Este programa está limitado a la reconstrucción y rehabilitación si la unidad pertenece al propietario actual que era propietario en el momento de la tormenta. Los nuevos propietarios que hayan adquirido la unidad después de la tormenta serán elegibles para participar en el programa; sin embargo, el DLG dará prioridad a los propietarios originales y evaluará a los nuevos propietarios según sea el caso.

Los solicitantes deben trabajar con un administrador de subvenciones certificado para ayudar con el desarrollo de solicitudes, la administración de subvenciones y la entrega de actividades.

Propietarios elegibles: los propietarios actuales de unidades de renta deben presentar una solicitud de financiamiento a la jurisdicción local. Deben estar en regla con el estado, tener licencia y estar en regla dentro de la jurisdicción local donde se ubiquen las unidades. Los propietarios pueden ser personas físicas, entidades con fines de lucro, Organizaciones de Desarrollo de Vivienda Comunitaria o entidades sin fines de lucro.

Beneficiarios elegibles: Los beneficiarios del programa son arrendatarios que cumplen con los criterios de elegibilidad de ingresos o impacto del desastre, incluidos los residentes actuales del proyecto. Una vez renovados, los edificios deben mantener la proporción requerida (51%) de unidades de ingresos bajos a moderados a unidades que no son LMI durante el período de asequibilidad.

5.3.1 Solicitud competitiva

Las solicitudes para este programa se abrirán en mayo y permanecerán abiertas hasta que se hayan comprometido todos los fondos. La aprobación de la solicitud y las decisiones de financiamiento asociadas se realizarán por medio de la evaluación de la solicitud de la subvención y sujetos a la disponibilidad de fondos. El DLG las recibirá y tomará decisiones de financiación basadas en la competitividad y en lo completa que esté la solicitud, la justificación para financiación y la viabilidad del proyecto. Los gobiernos de ciudades, condados y tribus solicitarán al DLG que desarrolle programas que financien a propietarios elegibles. Las entidades con fines de lucro deberán completar el proceso de solicitud requerido ante el DLG.

Para que las solicitudes sean elegibles, los solicitantes deben demostrar que el proyecto:

- responde a una necesidad demostrada;
- tiene un impacto en las comunidades vulnerables;
- cumple con un objetivo nacional;
- califique como una actividad elegible para CDBG-DR;
- se ubicará en un área declarada como afectada por desastre.

DLG establecerá un criterio de puntuación competitivo para las solicitudes que se basará en lo siguiente:

- El proyecto se ubica en una de las áreas más afectadas y desfavorecidas identificadas por HUD o el adjudicatario (se dará prioridad a los proyectos ubicados en las áreas MID identificadas por HUD)
- El presupuesto es integral y razonable para la cantidad de unidades que planean ayudar
- La revisión propuesta de los diseños y planes de los propietarios incluirá la consideración de la mitigación de riesgos futuros y cumplirá con un estándar de construcción ecológica (ya sea un estándar o la lista de verificación de construcción ecológica).
- El alcance del proyecto toma en consideración la ubicación específica de las unidades y planificará en consecuencia para considerar los peligros específicos y las características naturales que afectarían o se verían afectados por el proyecto según sea factible.
- Se incluirán electrodomésticos de bajo consumo en las unidades, si se reemplazan
- Los estándares de construcción ecológica (ya sea un estándar o la lista de verificación de construcción ecológica) como se describe en esta política se han reconocido y se seguirán durante el proceso de construcción.
- Se presentó un posible plan de divulgación y comercialización que los propietarios usarán para publicitar las unidades a las poblaciones vulnerables y afectadas por el desastre.
- Se describe el proceso mediante el cual se evaluará a los propietarios de las unidades de renta para garantizar que cuentan con un buen historial en el estado y que tengan experiencia en la gestión de propiedades de renta.
- Se presentó un esquema del plan de reubicación propuesto, que incluye cómo aplicará la entidad responsable del programa o la entidad administradora el plan una vez que se identifiquen las unidades de renta para garantizar que el plan cumpla con los requisitos de URA.

5.3.2 Desembolso de fondos

Habrá un período abierto con plazos para presentar solicitudes y un proceso de revisión competitivo. El DLG recibirá las solicitudes y tomará decisiones de financiamiento en función de la competitividad y la integridad de la solicitud, la justificación del financiamiento y la viabilidad del programa.

El DLG alentará a los solicitantes a considerar la posibilidad de aprovechar otros fondos o buscar opciones de financiamiento total de los proyectos.

Al recibir los fondos del programa del DLG, las jurisdicciones beneficiarias recibirán y revisarán las solicitudes de los propietarios. Las jurisdicciones locales deben contar con directrices de programa claras y consistentes con el programa del estado.

5.3.3 Requisitos de informes

Los beneficiarios indirectos deben presentar un formulario de Certificación de inspección y solicitud de pago por contrato de construcción con cada solicitud de desembolso (formulario 6-22). Este formulario se encuentra en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos. En este formulario hay un espacio para informar todas las actividades que se llevan a cabo en cada dirección de propiedad asistida por CDBG-DR. Las solicitudes de pago no serán procesadas si el formulario no está completo en su totalidad.

Es importante que el beneficiario indirecto documente completamente el cumplimiento con las normas aplicables. Esto se logra al mantener registros completos y presentar todos los informes necesarios. Los beneficiarios indirectos también serán responsables de coordinarse con los propietarios para presentar anualmente una lista de inquilinos, el alquiler cobrado por las unidades asequibles y un formulario de informe sobre raza y origen étnico que será proporcionado por el DLG.

El sistema de archivo debería ser fácil de usar y proporcionar un registro histórico de las actividades para su examen y revisión por parte del estado, los auditores y el personal local. Para obtener más información y detalles, consulte el Capítulo 1 del Manual para beneficiarios indirectos, Sección 1-K. Todos los archivos de proyectos de vivienda deben contener lo siguiente:

- Pautas de la rehabilitación para beneficiarios indirectos y resolución de adopción del consejo
- Solicitudes pendientes y solicitantes descalificados, informes de trabajo y cálculo de costos
- Expediente maestro de quejas
- Archivo de contrato de rehabilitación (para cada trabajo)
- Prueba de que el arrendador-beneficiario recibió una copia de los procedimientos de queja
- Solicitud de asistencia para rehabilitación de arrendadores
- Constancia de propiedad
- Autorización de beneficiario-inquilino para la verificación de ingresos
- Verificación de ingresos y empleo de los hogares de los inquilinos
- Comprobante del seguro actual de propiedad, incluido el endoso de seguro contra inundaciones
- Revaloraciones de trabajo y cálculos de costos que documentan las actividades de rehabilitación (rehabilitation activities) y el costo frente a las actividades de pintura a base de plomo y costo, si corresponde
- Comprobante de que el solicitante-arrendador firmó cada página y firmó la última página de la revaloración de trabajo
- Aviso de peligros relacionados con la pintura con plomo, según corresponda

- Folleto: Protect Your Family From Lead In Your Home (Proteja a su familia del plomo en su hogar) y comprobante de que este fue entregado al arrendar las unidades a los nuevos hogares beneficiarios
- Formulario de divulgación para alquiler y contratos de viviendas específicas
- Aviso sobre la evaluación de peligros relacionados con el plomo
- Aviso sobre la presunción de peligros relacionados con el plomo
- Aviso sobre la reducción de peligros relacionados con el plomo
- Informe sobre la inspección/pruebas de pintura con plomo o Informe de evaluación de riesgos o Informe de evaluación de peligros relacionados con el plomo
- Informe de la prueba de descontaminación de peligros relacionados con el plomo
- Certificación de prácticas laborales seguras
- Certificación de inspectores, evaluadores de riesgos y supervisores
- Documentos ejecutados de préstamo/subvención
- Documentos de contrato ejecutado (con el contratista)
- Autorización del propietario para que la agencia actúe como agente, si corresponde
- Acta de apertura de licitaciones que incluya los nombres de todos los contratistas presentes en la reunión, la lista de ofertas recibidas y el monto de cada oferta
- Aviso para proceder
- Informes de progreso e inspección final
- Documentación de pagos a cuenta y pagos finales (incluidos cheques cancelados)
- Órdenes de cambio, si las hubiera
- Aviso de aceptación de trabajo del propietario
- Declaración jurada de contratista general, subcontratista, material; garantías y liberación de gravámenes
- Pagaré, si corresponde
- Inspección de visita de seguimiento (dentro de los 60 días de finalizado el trabajo)
- Copias de quejas escritas, resoluciones y correspondencia (también incluir en el expediente maestro de quejas)
- Copias de acuerdos sobre restricciones de alquiler y antidesalojo
- Anexo del contrato de arrendamiento
- Convenio de uso restringido, restricción de las escrituras

Las plantillas de los formularios correspondientes se pueden encontrar en el [sitio web de Subvenciones DRP del DLG de Kentucky](#).

5.4 Conflicto de interés

De conformidad con los requisitos federales, el programa acatará las siguientes disposiciones sobre conflicto de intereses establecidas para el programa CDBG-DR y tal como se describe en detalle en la Política de conflicto de intereses del DLG, en el capítulo 1 del Manual del beneficiario indirecto. En el programa se han identificado las siguientes como áreas potenciales de conflicto:

- Relaciones entre el personal del programa, el propietario de la vivienda solicitante, o el personal y el contratista general
- Relaciones entre el propietario solicitante y el contratista general
- Proceso de evaluación y aprobación

Se deberían realizar esfuerzos para reconocer y resolver conflictos potenciales en la etapa de solicitud, así como durante la implementación de la actividad. El DLG ha establecido los siguientes requisitos y personas cubiertas:

- Regulaciones estatales del CDBG en el Título 24 del CFR, 570.489;
- Título 2 del CFR, Partes 200, 215, 220, 225 y 230;
- KRS 45A.340 (cubre lo que constituye en forma específica un “conflicto de intereses” en relación con los funcionarios y empleados públicos) para los municipios públicos que han adoptado el Código Modelo de Adquisiciones;
- KRS 99.350(8) (cubre a los funcionarios y empleados públicos que participan en la formulación de un área de desarrollo y dicta qué conflictos están prohibidos); y
- KRS 61.252 cubre a los empleados y funcionarios de la ciudad, y las excepciones a los conflictos de intereses.

5.4.1 Conflictos prohibidos

Ninguna persona que sea empleado, agente, consultor, funcionario o funcionario electo o designado del beneficiario, de cualquier organismo público designado o de los beneficiarios indirectos que reciban fondos conforme a esta sección, que ejerza o haya ejercido alguna función o responsabilidad con respecto a las actividades del CDBG asistidas conforme a esta sección, o que esté en posición de participar en un proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada en relación con dichas actividades, podrá obtener un interés o beneficio económico de una actividad asistida por el CDBG, ni tener un interés económico en ningún contrato, subcontrato o acuerdo relacionado con una actividad asistida por CDBG, o con respecto a los ingresos derivados de la actividad asistida por CDBG, ya sea para sí mismo o para quienes tengan vínculos comerciales o familiares directos, durante el tiempo que ocupe el cargo o dentro del año posterior a su término. Las disposiciones sobre conflictos de interés se aplican a cualquier persona que sea empleado, agente, consultor, funcionario o funcionario electo o designado del estado, de la unidad de gobierno local o de cualquier organismo público designado o beneficiario indirecto que reciba fondos de CDBG. Si se considera alguna excepción, esta será revisada según sea el caso y solo se considerará después de que el gobierno local haya proporcionado lo siguiente:

- Una divulgación de la naturaleza del conflicto, acompañada de una garantía de que hubo una divulgación pública del conflicto y una descripción de cómo se realizó la divulgación pública; y
- Una certificación de que la persona afectada se ha retirado de sus funciones o responsabilidades, o del proceso de toma de decisiones en relación con la actividad específica asistida en cuestión;
- Una opinión del abogado del gobierno local que confirme que el interés para el cual se solicita la excepción no debe violar la legislación estatal o local.

5.5 Quejas y apelaciones

5.5.1 Quejas y reclamos de coordinación de la sección 504

La sección 504 prohíbe la discriminación por motivos de discapacidad en programas que dirigen organismos federales, en programas que reciben asistencia financiera federal, en el empleo federal y en prácticas de empleo de contratistas federales. Las quejas relacionadas con la accesibilidad se pueden informar al coordinador de la sección 504 del estado. Las labores de publicación del plan deben cumplir los requisitos de comunicación eficaz del Título 24 del Código de Reglamentos Federales (Code of Federal Regulations, CFR), 8.6 y otros requisitos de vivienda justa y derechos civiles, como los requisitos de comunicación efectiva en virtud de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act). El capítulo 7 de la guía CDBG contiene más información sobre la sección 504 y sus requisitos. Si cualquier persona que cree que se le han negado oportunidades o se la ha tratado de manera diferente por su raza, color, nacionalidad, sexo, orientación sexual, identidad de género, edad, discapacidad, religión o situación familiar, puede presentar una queja. Las quejas se pueden presentar directamente al DLG.

5.5.2 Quejas recibidas por los beneficiarios indirectos adjudicatarios

En ocasiones, los beneficiarios indirectos adjudicatarios reciben quejas sobre sus proyectos y actividades; por lo tanto, se requiere según los requisitos de participación ciudadana que el beneficiario indirecto adjudicatario desarrolle un procedimiento para responder a quejas y reclamos. Los beneficiarios indirectos adjudicatarios deben proporcionar a los ciudadanos una dirección, un número de teléfono y un período para presentar quejas y reclamos. El beneficiario debe responder a la queja dentro de los 15 días hábiles siguientes a su recepción, cuando sea posible. Cada queja y su resolución deberían documentarse en los archivos del beneficiario y conservarse en un archivo de quejas relacionadas con el proyecto.

5.5.3 Quejas recibidas por el DLG

Dado que las quejas y reclamos se manejan mejor a nivel local, el DLG enviará al adjudicatario cualquier queja que reciba con respecto a los proyectos para su respuesta. Se notificará al reclamante que la queja se ha reenviado al adjudicatario para su resolución. El adjudicatario seguirá sus procedimientos de queja. El adjudicatario debe seguir el mismo plazo de 15 días hábiles desde la recepción del DLG (cuando sea posible). Se deberá presentar al DLG una copia de la carta de resolución. Si el adjudicatario no proporciona una resolución, el DLG trabajará con él y el reclamante para resolver la queja.

5.6 Apelaciones del programa

5.6.1 Método para presentar apelaciones

Los propietarios de las viviendas tienen la posibilidad de apelar los siguientes tipos de decisiones tomadas por el Programa:

- Elegibilidad para el programa

- Cálculo de la subvención adjudicada, antes de la formalización del acuerdo de subvención
- Cálculo de costos para reparaciones o reconstrucción, limitadas solo a las medidas de la unidad y/o las cantidades de materiales dañados
- Duplicación de beneficios
- Cierre del expediente

Todas las apelaciones deben presentarse por escrito a los beneficiarios indirectos dentro de los treinta (30) días posteriores a la decisión (definida como la fecha de notificación por medios electrónicos o la fecha de entrega por correo certificado). Los propietarios de viviendas pueden presentar apelaciones por correo electrónico, el sitio web del programa o el correo postal de EE. UU.

5.6.2 Tramitación de apelaciones

El beneficiario indirecto acusará recibo de las apelaciones que reciba dentro de los tres (3) a cinco (5) días hábiles de recibirlos. Como parte de su revisión, el programa puede solicitar información adicional a un tercero o al solicitante. En tales casos, el programa establecerá un plazo límite en el cual deberá proporcionarse la información solicitada (en la mayoría de los casos, de uno [1] a cinco [5] días hábiles).

Independientemente del motivo por el cual un propietario decida presentar una apelación, el expediente completo se someterá a una revisión exhaustiva. Cada apelación se revisará según las políticas y requisitos del programa y las leyes locales, estatales y federales vigentes. Los beneficiarios indirectos deberían tener en cuenta que esta revisión completa del archivo puede generar cambios positivos o negativos en el estado de elegibilidad o un aumento o disminución del monto de adjudicación anterior. Estas variaciones en la adjudicación final son necesarias para garantizar que las unidades se reparen en forma adecuada y que el programa solo pague por el trabajo que sea necesario, razonable y dentro de las pautas del programa. En el caso de una disminución en el costo real de la reparación, reconstrucción o reemplazo completo de la unidad, la adjudicación otorgada y los desembolsos se reducirán para reflejar la reducción.

5.6.3 Respuestas a las apelaciones

El beneficiario indirecto revisará la apelación, tomará una decisión y notificará al solicitante por escrito sobre la decisión dentro de los diez (10) días hábiles de recibido. Sin embargo, algunos casos pueden requerir tiempo adicional para su revisión. En tales circunstancias, el programa notificará al solicitante que la decisión de la apelación se entregará después del plazo de 10 días hábiles. El programa mantendrá un registro de cada apelación que reciba en su sistema de registro y enviará copia al estado de cada respuesta escrita.

6 Solicitud del beneficiario indirecto para el gobierno municipal, del condado o tribal

6.1 Proceso de solicitud para el gobierno municipal, del condado o tribal

Esta sección proporciona una descripción general del proceso de solicitud. En este documento, el término solicitante se refiere a gobiernos municipales, de condados o

tribales que serán beneficiarios indirectos. Antes de presentar una solicitud al DLG, los solicitantes completarán un reconocimiento inicial de propiedades y beneficiarios potenciales en su jurisdicción elegibles para rehabilitación y reconstrucción. El DLG proporcionará un período para la presentación de solicitudes a los beneficiarios indirectos elegibles.

Para que estas solicitudes sean elegibles, los beneficiarios indirectos deben demostrar que su programa responde a una necesidad demostrada, genera un impacto en las comunidades vulnerables, cumple un objetivo nacional, califica como una actividad elegible de CDBG-DR y está ubicado en un área afectada por un desastre.

6.2 Método de solicitud

El DLG proporcionará solicitudes para todos los beneficiarios indirectos. Las solicitudes se aceptarán desde la apertura del programa hasta que se agoten todos los fondos de la subvención. La información de la solicitud se publicará en el siguiente sitio web: http://kydlgweb.ky.gov/FederalGrants/16_DRP.cfm. Todos los archivos adjuntos deben incluirse y enviarse a:

- Dlg.ofg@ky.gov; o
- Dlg.dr@ky.gov

El DLG realizará una revisión inicial y cualquier solicitud que se presente incompleta o sin los anexos requeridos quedará en espera. El programa hará intentos para contactar al solicitante y asistirlo en la finalización de la solicitud.

Requisitos para el trámite

Para que las solicitudes sean elegibles, los beneficiarios indirectos deben demostrar que su proyecto responde a una necesidad identificada, genera un impacto a las comunidades vulnerables, cumple con un objetivo nacional, califica como una actividad elegible según CDBG-DR y está ubicado en un área afectada por el desastre.

Una solicitud se considera completa si incluye los siguientes componentes:

- Una copia original firmada y fechada de la solicitud para el Proyecto de rehabilitación y reconstrucción de viviendas en alquiler disponible en el sitio web de Subvenciones DLG - DRP de Kentucky.
- Además de todos los siguientes documentos:
 - Resumen de costos: Resumen de costos RR proporcionado en el sitio web [Subvenciones DRP - DLG de Kentucky](#).
 - Gastos
 - Objetivos nacionales
- Cálculo detallado de costos de vivienda: plantilla proporcionada en el sitio web de [Subvenciones DLG - DRP de Kentucky](#)
- Lista de propietarios: plantilla proporcionada en el sitio web de [Subvenciones DLG - DRP de Kentucky](#).
 - Propiedades identificadas de forma preliminar que puedan cumplir con el umbral del 51% para asequibilidad
 - Propiedades potenciales ubicadas en una MID identificada por HUD o el adjudicatario
 - Unidades de reserva

- Documentación de la audiencia pública y otros requisitos de participación ciudadana, tal como se detalla en el Capítulo 1 del Manual para beneficiarios indirectos
- Descripción de cómo el proyecto está vinculado al desastre
- Formulario de Título VI (7-2): se proporciona más información en el Capítulo 1 del Manual para beneficiarios indirectos y el formulario se encuentra en el Capítulo 7
- Además de los requisitos anteriores, deben presentarse los siguientes documentos de respaldo como material de prueba. Todos los formularios que deben completarse y enviarse al DLG se encuentran en el Capítulo 1 del Manual para beneficiarios indirectos:
 - Mapa del área del proyecto con límites definidos
 - Plan de administración de la subvención: para obtener más información, consulte el **Apéndice A**
 - Incluye el proceso de análisis de DOB de los beneficiarios indirectos
 - Incluye los requisitos de las normas para la construcción ecológica
 - Diseños y planos propuestos (Alcance del proyecto)
 - Resolución de la autorización para presentar la solicitud adoptada por la agencia de gobierno de la comunidad
 - Todas las cartas de compromiso del financiamiento
 - Aprobación de la eClearinghouse del Estado de Kentucky
 - Carta de determinación de elegibilidad para ser incluida en el Registro Nacional de Lugares Históricos del Consejo de Patrimonio de Kentucky (Kentucky Heritage Council) y autorización de la Oficina de Preservación Histórica del Estado (State Historic Preservation Officer)
 - Si el proyecto involucra a una organización sin fines de lucro, proporcione prueba del estado según 501(c)(3) de la organización sin fines de lucro para demostrar su elegibilidad.
 - Documentación que respalde que las disposiciones sobre conflicto de intereses se han analizado con la agencia de gobierno y posibles beneficiarios.
 - El DLG se reserva el derecho de solicitar documentación adicional en cualquier momento durante el proceso de solicitud.

Retiro de la solicitud

Los beneficiarios indirectos no podrán retirar las solicitudes una vez que hayan presentado una solicitud para el programa. Esta política será específica para los propietarios que soliciten el programa y deberá incluirse en las pautas específicas del programa a nivel local. Si un propietario solicita al programa local y elige retirarse voluntariamente o es retirado administrativamente del programa, se le requerirá devolver TODOS los fondos de la subvención adjudicada previamente distribuidos al beneficiario indirecto.

Retiros voluntarios

Las solicitudes pueden ser retiradas por el solicitante en cualquier momento. Los solicitantes que deseen retirarse deberán proporcionar claramente un aviso por escrito de su intención de retirarse voluntariamente a la entidad a la que presentaron originalmente la solicitud, con copia al DLG. El beneficiario indirecto enviará al solicitante un aviso por escrito confirmando la retirada voluntaria.

Retiros administrativos

Las solicitudes de los beneficiarios indirectos pueden ser retiradas administrativamente por el DLG por los siguientes motivos:

- No se presenta la documentación o información requerida dentro del plazo establecido en la solicitud para participar en el programa;
- El DLG determina que existe una duplicación de otra solicitud válida o un conflicto con otro programa, como el Programa de Subvenciones para Mitigación de Riesgos (Hazard Mitigation Grant Program, HMGP);
- El beneficiario indirecto deja de responder.

Los beneficiarios indirectos están obligados a desarrollar su propia política de retiro, que incluya las siguientes razones para la retirada del programa:

- Cualquier solicitante que no proporcione la documentación o información requerida dentro del plazo descrito en la solicitud por escrito. Los solicitantes recibirán un aviso que les otorgará quince (15) días para proporcionar la información requerida.
- El programa confirma que una solicitud es una duplicación de otra solicitud válida o de un programa en conflicto, como el Programa de Subvenciones para Mitigación de Riesgos (HMGP).
- Se determina que un solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa.
- Un solicitante deja de responder.
- Un solicitante actúa de manera agresiva o abusiva, según lo definido en la sección de definiciones, hacia un empleado del DLG o cualquier otro representante o afiliado del programa, incluidos, entre otros, los representantes del programa.

Descripción de la rúbrica de puntuación competitiva

El DLG establecerá un criterio de puntuación competitiva para las solicitudes que se basará en lo siguiente:

1. Necesidad del proyecto: el proyecto debe justificar y abordar una necesidad significativa para las necesidades de vivienda afectadas por el desastre en la comunidad.
2. Gasto necesario y razonable de los fondos de CDBG-DR: el proyecto debe justificar que la financiación de CDBG-DR se requiere para satisfacer las necesidades identificadas, que el impacto de los fondos del CDBG se maximiza y que el uso de dichos fondos es razonable en comparación con otras fuentes de financiamiento. El DLG determinará si se han analizado o aplicado al proyecto todas las demás fuentes viables de financiamiento público y privado.
3. Eficiencia del proyecto: el proyecto debe justificar que los logros del proyecto serían significativos considerando la necesidad, el monto de los fondos solicitados, el esfuerzo local y el diseño del programa.

4. El proyecto se ubica en una de las áreas más afectadas y desfavorecidas identificadas por el HUD o el adjudicatario (se dará prioridad a los proyectos ubicados en las áreas MID identificadas por el HUD)
5. El presupuesto es integral y razonable para la cantidad de unidades que planean ayudar.

El UGLG o el beneficiario indirecto también serán alentados a establecer una metodología para la distribución de fondos a nivel programático local. El DLG recomienda que en las solicitudes de financiamiento local se evalúen los siguientes criterios:

- La revisión propuesta de los diseños y planes del arrendador debe incluir la consideración de medidas para mitigar riesgos futuros y cumplir con un estándar de construcción ecológica (ya sea un estándar de construcción ecológica o la lista de verificación del HUD).
- El alcance del proyecto toma en cuenta la ubicación específica de las unidades y se planificará en consecuencia para considerar los peligros específicos y características naturales que podrían afectar el proyecto o verse afectadas por él tanto como sea factible.
- Se incluirán electrodomésticos de bajo consumo en las unidades, si se reemplazan.
- Se reconocieron los estándares de construcción ecológica descritos en las pautas del programa y se cumplirán durante el proceso de construcción.
- Se presentó un posible plan de divulgación y comercialización que los propietarios usarán para publicitar las unidades a las poblaciones vulnerables y afectadas por el desastre.
- Se describe el proceso mediante el cual se evaluará a los propietarios de las unidades de renta para garantizar que cuentan con un buen historial en el estado y que tengan experiencia en la gestión de propiedades de renta.
- Se presentó un esquema del plan de reubicación propuesto, que incluye cómo aplicará la entidad responsable del programa o la entidad administradora el plan una vez que se identifiquen las unidades de renta para garantizar que el plan cumpla con los requisitos de URA.

Un ejemplo de los criterios de clasificación está disponible en el sitio web de desastres de las [Subvenciones DLG - DRP de Kentucky](#).

Aviso de adjudicación para beneficiarios indirectos

Los solicitantes recibirán directamente un aviso de adjudicación por parte del DLG. El DLG proporcionará una carta de aprobación preliminar que detallará la adjudicación de la subvención con los términos y condiciones preliminares.

Responsabilidades del beneficiario indirecto Plan de implementación del programa de rehabilitación y reconstrucción de viviendas en alquiler

Los beneficiarios indirectos están obligados a presentar un plan de implementación basado en el análisis o evaluación de la situación local. Este plan debe identificar el área del proyecto, las tasas de vacantes de viviendas en

alquiler, los niveles de ingresos del área objetivo, las estrategias de mercado para promover afirmativamente el programa y el interés de los beneficiarios objetivo. Esto debe presentarse como un componente de la solicitud del beneficiario indirecto.

Recepción de solicitudes de propietarios de viviendas

Una vez que se haya establecido la elegibilidad, puede comenzar la recepción de solicitudes de propietarios de viviendas. Toda solicitud del propietario de vivienda debe incluir la siguiente información:

- Nombre, dirección, número de teléfono
- Cantidad de unidades en alquiler en la propiedad
- Tamaño del hogar de cada unidad en alquiler
- Límites de alquiler para todas las unidades del propietario
- Límites de ingresos de los inquilinos para todas las unidades de vivienda asequible
- Raza, origen étnico y estado de discapacidad del propietario y de todos los inquilinos en las unidades asequibles
- Tiempo de propiedad
- Titulares de hipoteca o gravámenes (si corresponde)
- Cobertura de seguro
- Tipos de servicios públicos y costos mensuales por unidad
- Lista de daños a la propiedad y mejoras necesarias
- Los formularios DOB deben completarse al momento de la recepción de la solicitud del propietario. Todos los formularios DOB se encuentran en el Capítulo 10 del manual para beneficiarios indirectos de CDBG-DR.

Nota: puede encontrar una plantilla para la solicitud de asistencia para la rehabilitación de viviendas aquí: Subvenciones DRP - DLG de Kentucky.

Asociación con organizaciones sin fines de lucro

Los beneficiarios indirectos pueden asociarse con organizaciones locales sin fines de lucro en Kentucky para administrar total o parcialmente un programa de CDBG-DR, según lo documentado en un acuerdo legalmente vinculante entre el socio y el beneficiario indirecto. Si una entidad con o sin fines de lucro desea solicitar directamente estos fondos, debe comunicarse con el DLG para obtener más información sobre el proceso de solicitud.

Cronología del programa

Este programa comenzará en la primavera de 2023. Finalizará cuando se hayan gastado todos los fondos y todos los participantes elegibles hayan completado el cierre, o bien 6 años después de celebrado el acuerdo de subvención con el HUD.

7 Requisitos de alquiler

7.1 Requisitos de ocupación

Los proyectos de reparación deben cumplir con todos los códigos de construcción locales, estatales y federales, incluido el Código Estatal de Construcción (State Building Code). Las propiedades también deben cumplir con los requisitos de elevación ante inundaciones determinados por FEMA, si corresponde. Las estructuras

que hayan sufrido daños sustanciales por inundación deben ser actualizadas para cumplir con el código si el costo de las reparaciones es igual o superior al 50% del valor tasado del edificio antes de que fuera dañado por la tormenta. Se realizará una inspección de todas las propiedades reparadas o reconstruidas antes de la liberación de cualquier fondo para garantizar que se cumplan estos estándares de construcción.

El 51% de las unidades en alquiler que reciban asistencia deben ser alquiladas a una persona o familia de ingresos bajos o moderados. Los niveles del alquiler deben mantenerse en el monto de renta asequible proporcionado por el DLG de manera anual. Los alquileres restringidos en este programa serán revisados para realizar ajustes anuales al alza en función de las nuevas publicaciones de los montos del AMI por parte del HUD. Si un beneficiario solicita residir en una unidad de vivienda mejorada con estos fondos y resulta no ser elegible debido a las calificaciones de ingresos para residir en la unidad, deberá ser notificado de su inelegibilidad por correo o de forma electrónica.

El arrendador estará obligado a presentar información sobre los inquilinos y el alquiler de todas las unidades asequibles de manera anual para garantizar el cumplimiento continuo de los requisitos del programa. Si se determina que un arrendador ha violado los requisitos de ocupación o el período de asequibilidad, o si proporciona información incompleta al beneficiario indirecto, a la Corporación de Viviendas de Kentucky (Kentucky Housing Corporation) o al DLG, deberá reembolsar los fondos del CDBG-DR que se gastaron en la mejora de la unidad conforme a la política de recuperación detallada en la Sección 3.3.3.

Los inquilinos que permanezcan en el lugar después del vencimiento de su contrato inicial no estarán obligados a presentar certificaciones de ingresos en los años posteriores. Aunque a los propietarios no se les exigirá reemplazar a los inquilinos cuyos ingresos aumenten después de su certificación inicial, todos los nuevos inquilinos dentro del período de asequibilidad establecido deberán completar una certificación de ingresos.

Una vez completada la rehabilitación o reconstrucción, los propietarios deberán proporcionar al beneficiario indirecto copias de los contratos de arrendamiento de todos los inquilinos que residan en las unidades asequibles. Todos los documentos proporcionados al beneficiario indirecto también deberán estar disponibles para su revisión por parte del DLG en cualquier momento. Los propietarios deben utilizar un anexo al contrato de arrendamiento que debe ser aprobado previamente por el programa antes de su ejecución. Una vez verificados los ingresos del inquilino, el propietario podrá ejecutar el contrato de arrendamiento y el inquilino podrá mudarse.

7.2 Montos de alquiler

El 51% de las unidades de alquiler que reciban asistencia del Programa de rehabilitación de viviendas en alquiler deben ser alquiladas a personas o familias de ingresos bajos o moderados. Los niveles de alquiler se calcularán para ser asequibles para los hogares con ingresos del 80% o menos del ingreso promedio del área. El monto de la renta cobrada al inquilino no podrá exceder el monto establecido por el Programa de rehabilitación de viviendas en alquiler. Esto cumple con los límites de alquiler de HOME del 65%, que el DLG proporcionará a todos los beneficiarios indirectos de manera anual.

7.3 Anexo al contrato de arrendamiento y términos de arrendamiento prohibidos

El DLG proporcionará un anexo al contrato de arrendamiento a todos los beneficiarios indirectos que participen en este programa. Este anexo al contrato de arrendamiento garantizará que no se incluyan ninguna de las disposiciones descritas en el Título 24 del CFR, 92.253(b). El anexo al contrato de arrendamiento deberá firmarse al momento de la celebración del contrato y en caso de cambio de inquilino. Los beneficiarios indirectos deberán conservar una copia de estos documentos de arrendamiento durante todo el período de asequibilidad.

7.4 Asesoría sobre la vivienda

Se ofrecerán servicios de asesoría financiera a los propietarios de propiedades en alquiler que alquilarán viviendas a tarifas asequibles a los inquilinos que cumplan con los requisitos de ingresos, así como a los inquilinos que puedan solicitar asistencia. Recibirán capacitación sobre los requisitos de vivienda justa y de cumplimiento para participar en programas de renta asequible. Además, se ofrecerá asesoría en los siguientes temas:

- Asistir a los beneficiarios y participantes para superar las barreras para recibir asistencia de CDBG-DR, incluido:
 - Preparación de documentación sobre los costos de recuperación, los ingresos del hogar y otra información requerida;
 - Superación de problemas de duplicación de beneficios;
 - Análisis financiero, elaboración de presupuestos y asesoría para los solicitantes que tomen decisiones financieras relacionadas con CDBG-DR u otras decisiones de recuperación;
- También pueden estar disponibles servicios de asesoría relacionados con el alquiler, que incluyen información sobre la asistencia para el alquiler a nivel local, estatal y federal, vivienda justa, asistencia para la búsqueda de vivienda, leyes de arrendadores e inquilinos, términos de arrendamiento y morosidad en el pago del alquiler.
- Asesoría para propietarios que reciban asistencia de CDBG-DR para unidades en alquiler en propiedades pequeñas ocupadas por el propietario y que deseen recibir ayuda con la elaboración de presupuestos y análisis financiero relacionados con el cumplimiento de los períodos de asequibilidad del programa de alquiler.

7.5 Asistencia legal

La asistencia legal es un servicio independiente de la asesoría sobre la vivienda y será proporcionada por proveedores de servicios legales calificados. Estos proveedores deberán estar registrados para hacer negocios en el estado, emplear a abogados admitidos para ejercer la abogacía en el estado y prestar servicios de conformidad con las normas de los tribunales de Kentucky. La asistencia legal consistirá en apoyo relacionado con la recuperación, lo que incluye, entre otros, asesoría legal o representación limitada en las siguientes áreas relacionadas con la rehabilitación de viviendas en alquiler:

- Asistencia para inquilinos con problemas de desalojo y otros asuntos relacionados con la vivienda;

- Asistencia con problemas relacionados con seguros; y
- Resolución de problemas relacionados con estafas de contratistas, disputas y fraudes.

7.6 Cláusula de uso restrictivo

Para garantizar que los proyectos se completen de acuerdo con los requisitos del programa, los propietarios deberán aceptar que se registre una cláusula de uso restrictivo en la propiedad por medio de los términos de asequibilidad. El período de asequibilidad se documentará mediante un préstamo con garantía personal y una cláusula de uso restrictivo. Ambos estarán en vigor y vinculados al inmueble hasta el final del período de asequibilidad o hasta que el préstamo se pague en su totalidad antes de que finalice el período de asequibilidad.

7.7 Acuerdos de subordinación

El DLG establecerá y proporcionará a los beneficiarios indirectos una lista de criterios para las subordinaciones. Esta lista de criterios deberá ser establecida y mantenida por los UGLG y el DLG y su designado como titulares del gravamen. Los requisitos para la subordinación incluyen, entre otros, los siguientes:

- Si la solicitud de subordinación es para una línea de crédito, los retiros de la línea de crédito deberán utilizarse para la construcción, el mantenimiento o la gestión de la propiedad del programa;
- La propiedad del programa no podrá utilizarse para garantizar otro préstamo para una propiedad ajena al programa mediante la garantía cruzada.

Las listas de requisitos para las subordinaciones se proporcionarán en los Procedimientos Operativos Estándar (Standard Operating Procedures) del programa de Rehabilitación de viviendas en alquiler. El DLG no actuará como titular del gravamen; el beneficiario indirecto actuará como titular para todos los documentos registrados en el título.

7.8 Selección de inquilinos

Los propietarios seleccionarán y evaluarán a sus propios inquilinos. La selección de inquilinos deberá cumplir con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) (42 USC 3601-3620), que prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, sexo, religión, origen nacional, condición familiar y discapacidad. De conformidad con los criterios del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development) para la presentación de informes sobre raza y etnia, el DLG proporcionará un formulario de informe sobre raza y etnia de los inquilinos a todos los solicitantes activos en el programa. El solicitante deberá proporcionar el formulario a todos los inquilinos existentes y nuevos de las unidades de alquiler asistidas al cierre.

7.9 Verificación de ingresos de los beneficiarios

El DLG exige que los beneficiarios indirectos trabajen con los propietarios para llevar a cabo una determinación inicial de umbral para los inquilinos que residan en las unidades de vivienda asequible. La determinación de ingresos deberá realizarse utilizando los límites de ingresos promedio de la Sección 8 para el condado del solicitante correspondientes al año fiscal en curso. Estos límites estarán disponibles en el sitio web del DLG (aquí). Una vez que se hayan adjudicado los fondos y antes de llevar a cabo los trabajos de rehabilitación, el beneficiario indirecto deberá realizar una verificación

detallada de los ingresos de todos los inquilinos que residan en las unidades asequibles. El DLG exigirá que todos los beneficiarios indirectos sigan el método de la Parte 5 (Sección 8) para el cálculo de los ingresos familiares.

La definición de ingresos anuales según la Parte 5 es el monto bruto de los ingresos de todos los miembros adultos del hogar que se prevé recibir durante el siguiente período de 12 meses. Según la definición de ingresos anuales de la Parte 5, los ingresos de ciertos grupos de personas requieren una consideración especial al calcular los ingresos anuales de un hogar. Estos incluyen:

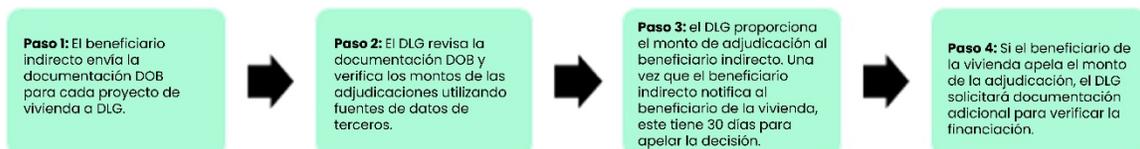
- Menores de edad (de 17 años o menos)
- Asistentes que vivan en el hogar
- Miembros de la familia temporalmente ausentes
- Miembros de la familia permanentemente ausentes
- Estudiantes adultos que vivan fuera del hogar

El Título 24 del CFR, Parte 5 proporciona una lista completa de los tipos de ingresos que se incluyen y se excluyen del cálculo de los ingresos brutos anuales. Los ingresos procedentes de activos también se reconocen como parte de los ingresos anuales según la definición de ingresos de la Parte 5.

8 Duplicación de beneficios

El proceso de duplicación de beneficios se describe en detalle en el capítulo 10 del Manual para beneficiarios indirectos del programa CDBG-DR.

Los beneficiarios indirectos son responsables de recopilar toda la documentación relacionada con la duplicación de beneficios, la cual será verificada por el DLG.



Los propietarios deben informar toda la asistencia que se les haya otorgado o que esté disponible para reparar o reconstruir sus unidades a partir de fuentes externas, como el seguro contra inundaciones y de propiedad, el programa de Incremento en el Costo de Cumplimiento (Increased Cost of Compliance, ICC), la asistencia de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management, FEMA), préstamos de la Administración de Pequeñas Empresas (Small Business Administration, SBA) y cualquier otra asistencia de fuentes gubernamentales o de organizaciones privadas sin fines de lucro. Todos los fondos recibidos de estas fuentes para reparar o reconstruir la vivienda dañada deben considerarse al determinar el monto de la subvención. Los fondos recibidos de estas fuentes para otros fines, como la vivienda temporal, no se consideran una DOB. Los fondos personales o hipotecas privadas utilizados para reparar la vivienda dañada no se consideran en el cálculo de la DOB.

9 Inspecciones y revisión ambiental

9.1 Inspecciones del sitio

Una vez que se haya determinado que un propietario es elegible, la propiedad estará lista para una inspección del sitio. Se debe realizar una inspección exhaustiva de la propiedad para determinar el tipo y costo del trabajo necesario para que la propiedad cumpla con los códigos y reglamentos aplicables. Después de la inspección, el trabajo

a realizar debe documentarse en un informe escrito. A esto se lo conoce como informe de trabajo. En esta etapa, los elementos deben calcularse en términos de costo mediante un proceso para elaborar un cálculo de costos. En el capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos se proporcionan ejemplos de formularios de informe de trabajo y cálculo de costos

El propósito de la inspección del sitio (Site Inspection, SI) es confirmar las condiciones existentes del sitio, determinar la elegibilidad de la propiedad, establecer la viabilidad y el alcance del proyecto, y confirmar las condiciones de daño sustancial. La información del solicitante y de la propiedad estará disponible para los inspectores que realicen la visita al sitio. Esta sección describe la política que los beneficiarios indirectos deben seguir al realizar una SI y el trabajo relacionado, incluida la elaboración de cálculos de costos para el trabajo realizado antes de la SI y el trabajo pendiente, así como la evaluación de peligros por pintura con plomo, asbesto y moho, y las revisiones ambientales del programa realizadas en la propiedad. La SI y el trabajo relacionado pueden llevarse a cabo en varias visitas al sitio.

La SI y el trabajo relacionado incluyen lo siguiente:

Inspección e informe de trabajo para determinar el alcance del trabajo pendiente de acuerdo con los protocolos de inspección y las especificaciones del programa. Esta inspección dará como resultado una determinación de viabilidad para la reconstrucción, rehabilitación o elevación.

El trabajo en curso (Work in Place, WIP) se completa por parte del solicitante para su uso en la determinación de duplicación de beneficios. El inspector que realice la visita al sitio determinará el alcance y la calidad de cualquier reparación completada que sea elegible. Para verificar el WIP, los propietarios deberán proporcionar copias de facturas, contratos o recibos.

Los inspectores de plomo o evaluadores de riesgos con licencia deben realizar evaluaciones para identificar peligros relacionados con el plomo.

Los beneficiarios indirectos realizarán una revisión ambiental.

9.2 Revisión ambiental

Esta sección describe el enfoque para garantizar el cumplimiento de la Ley Nacional de Política Ambiental (National Environmental Policy Act, NEPA) para el Programa. El Programa está financiado por fondos del programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (Community Development Block Grant-Disaster Recovery, CDBG-DR) otorgados al Estado de Kentucky por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD), lo que activa la idoneidad de la NEPA.

El proceso de la NEPA consiste en una evaluación de los efectos ambientales de una acción propuesta por el gobierno federal y sus alternativas. Hay tres niveles de análisis: exclusión categórica, evaluación ambiental (Environmental Assessment, EA) y declaración de impacto ambiental (Environmental Impact Statement, EIS).

Exclusión categórica: Una acción puede quedar excluida categóricamente de un análisis ambiental detallado si una agencia federal ha determinado previamente que la acción normalmente no tiene un impacto ambiental significativo y la ha incluido en una

lista de categorías de exclusión en sus reglamentos de implementación de la NEPA. En el Título 24 del CFR, Parte 58.35 se puede encontrar una lista de actividades identificadas por el HUD como excluidas categóricamente de una revisión detallada de la NEPA.

EA: evaluación ambiental. El segundo nivel de análisis según la NEPA es una EA, que se prepara para determinar si una acción federal tendría un efecto significativo en el medio ambiente. Si la respuesta es negativa, la agencia emite una Declaración de Impacto No Significativo (Finding of No Significant Impact, FONSI). La FONSI puede incluir medidas de mitigación que se requieran para reducir los impactos ambientales a un nivel no significativo.

EIS: Declaración de impacto ambiental (Environmental Impact Statement). Una EIS es una evaluación más detallada de los posibles efectos ambientales de la acción propuesta y sus alternativas. Una EIS puede prepararse tras la finalización de una EA o, si una agencia federal anticipa que una acción podría afectar significativamente al medio ambiente, puede optar por preparar una EIS sin necesidad de realizar primero una EA. El documento de decisión para la EIS es un registro de decisión (Record of Decision, ROD), que establece la decisión de la agencia y cómo los resultados de la EIS, incluidas las consideraciones de alternativas, medidas de mitigación y aportaciones de la agencia y las partes interesadas, se incorporaron en el proceso de toma de decisiones de la agencia.

De acuerdo con el Título 24 del CFR, Parte 58, el término “Entidad responsable” (Responsible Entity, RE) se refiere al adjudicatario (unidad de gobierno local) conforme al programa CDBG-DR. El DLG, para este proceso, actúa como la agencia financiadora y tiene responsabilidades de supervisión ambiental. La entidad responsable debe completar el proceso de revisión ambiental. Las responsabilidades de revisión ambiental tienen implicaciones tanto legales como financieras. Como parte de las garantías y acuerdos firmados por la entidad responsable, el director ejecutivo (Chief Executive Officer, CEO) de la entidad responsable acepta asumir el papel de “funcionario federal responsable” según las disposiciones de la Ley Nacional de Política Ambiental (National Environmental Policy Act, NEPA). Como parte del programa de Rehabilitación de viviendas en alquiler, que incluye entidades privadas, estos beneficiarios indirectos deben cumplir con el Título 24 del CFR, 58.4(b)(1). Cuando un estado lleva a cabo actividades directamente (incluidos los beneficiarios indirectos que no son unidades de gobierno local), el estado debe presentar la Certificación y Solicitud de liberación de fondos al HUD para su aprobación. Las entidades sin fines de lucro estarán obligadas a asociarse con una UGLG que actuará como la RE para el proceso de revisión ambiental. Si una entidad sin fines de lucro o con fines de lucro desea solicitar directamente estos fondos al DLG, debe analizar las responsabilidades de revisión ambiental antes de completar su solicitud. Comuníquese con el DLG para obtener más información sobre los procedimientos de revisión ambiental.

Consulte el Manual para beneficiarios indirectos: capítulo 2 para obtener más información sobre el procedimiento de revisión ambiental y las funciones y responsabilidades de los beneficiarios indirectos.

9.2.1 Revisión escalonada

El DLG aplicará un enfoque escalonado para el cumplimiento de la NEPA en el Programa. Con un enfoque escalonado, la “acción” se evalúa en varias etapas del proceso de desarrollo a medida que se dispone de más información para la evaluación o revisión ambiental. Este enfoque es coherente con lo detallado en los “Procedimientos de revisión ambiental para entidades que asumen responsabilidades ambientales del HUD”, Título 24 del CFR, 58, específicamente Título 24 del CFR, 58.15 (Enfoque escalonado) y Título 24 del CFR, 58.32 (Agrupación de proyectos).

Como primer paso, o nivel de revisión de Nivel 1, el beneficiario indirecto realizará una EA para su Programa. Las revisiones ambientales de Nivel 2 se llevarán a cabo para cada propiedad que se evalúe en el marco del Programa. Las revisiones de Nivel 2 serán realizadas por el beneficiario indirecto. Las revisiones de Nivel 2 identificarán sitios con problemas ambientales específicos que requieran una visita al sitio o consultas adicionales con agencias y se documentarán en un Registro de Revisión Ambiental (Environmental Review Record, ERR). Las revisiones de Nivel 2 serán realizadas por el beneficiario indirecto de manera que cumpla con los requisitos de la NEPA y las regulaciones de implementación de la NEPA del HUD (Título 24 del CFR, 58).

Además, las revisiones abordarán el cumplimiento de todas las demás leyes, reglamentos y decretos ejecutivos ambientales pertinentes, como la Ley Nacional de Preservación Histórica (National Historic Preservation Act), los Decretos Ejecutivos (Executive Orders, EO) 11988: Gestión de llanuras aluviales, el EO 11990: Protección de humedales y el EO 12898: Justicia ambiental. También se abordarán los reglamentos estatales pertinentes y los requisitos de permisos, como la Orden ejecutiva estatal n.º 215. El DLG también coordinará y facilitará cualquier permiso ambiental requerido. La revisión ambiental puede identificar la necesidad de incorporar medidas de mitigación ambiental en el alcance de trabajo para la acción propuesta o de rediseñar la acción para evitar ciertos impactos ambientales.

No se podrá iniciar ningún trabajo de reconstrucción, rehabilitación, elevación o mitigación, ni ningún reembolso, hasta que se hayan completado las revisiones ambientales de Nivel 1, se haya recibido la Autorización para usar fondos de subvención (Authorization to Use Grant Funds, AUGF) y se haya completado y aprobado el ERR de Nivel 2 para la propiedad en cuestión. Las actividades de construcción deben realizarse de una manera que cumpla plenamente con todos los requisitos identificados en la revisión de Nivel 2. Los equipos de supervisión del DLG garantizarán el cumplimiento.

9.3 Período de suspensión/Detención de trabajo

El “período de suspensión” o “detención de trabajo” se refiere al período que transcurre desde la fecha de solicitud hasta la finalización de la revisión ambiental, durante el cual no debe realizarse ningún trabajo relacionado con la vivienda. El trabajo realizado durante este período puede no ser elegible para reembolso o puede resultar en que el proyecto no sea elegible para proceder dentro del Programa.

Las excepciones al “requisito de detención de trabajo”, que solo podrán ser aprobadas por el DLG, pueden permitirse en caso de que un solicitante haya celebrado un contrato por escrito con un contratista antes de presentar la solicitud al Programa. En tales casos, el solicitante no podrá celebrar nuevos contratos, contratar trabajadores adicionales, ejecutar

órdenes de cambio a contratos existentes ni adquirir materiales después de presentar la solicitud al Programa y antes de completar la revisión ambiental.

El incumplimiento del “requisito de detención de trabajo” o de las excepciones elegibles al “requisito de detención de trabajo” puede resultar en la pérdida de elegibilidad para recibir financiamiento parcial o total del Programa. Los beneficiarios indirectos deben consultar con un representante del Programa de DLG antes de tomar decisiones contractuales adicionales durante el período obligatorio de suspensión/detención de trabajo.

9.4 Pintura a base de plomo

Todas las unidades en un proyecto financiado con fondos de CDBG-DR deben cumplir con el Título 24 del CFR, Parte 35, que implementa el Título X de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1992 (Housing and Community Development Act of 1992), también conocida como la Norma de Vivienda Segura ante el Plomo (Lead Safe Housing Rule, LSHR). Esta normativa, vigente desde el 15 de septiembre de 2000, y la Subparte J, se aplica a proyectos de rehabilitación. La aplicabilidad de los requisitos de la Subparte J depende del nivel de asistencia proporcionado para un proyecto. Los niveles de asistencia y los requisitos aplicables son los siguientes:

- <\$5,000. Se debe realizar una prueba de pintura de las superficies que se vayan a manipular. La prueba de pintura debe ser realizada por un inspector de pintura certificado o un evaluador de riesgos.
- \$5,000-\$25,000. Se debe realizar una evaluación de riesgos de toda la unidad. La evaluación de riesgos debe ser realizada por un evaluador de riesgos certificado.
- >\$25,000. Se debe realizar una evaluación de riesgos de toda la unidad. La evaluación de riesgos debe ser realizada por un evaluador de riesgos certificado.

Se proporciona información adicional y los formularios requeridos en la sección “Plomo para proyectos de vivienda” del Manual del beneficiario indirecto, Capítulo 2.

Para cada unidad asistida, el beneficiario indirecto debe garantizar que el propietario haya proporcionado el folleto de la EPA titulado "Proteja a su familia contra el plomo en su propiedad" (Formulario 2-19).

Si la evaluación de riesgos identifica la presencia de pintura a base de plomo o riesgos asociados al plomo, el especialista en rehabilitación deberá verificar que la remediación de los riesgos de plomo se haya incluido adecuadamente en el alcance de trabajo para la propiedad. El solicitante y los inquilinos que residen en la propiedad deberán recibir un Aviso de evaluación de riesgo por plomo (Formulario 2-25) o una Presunción (Formulario 2-26) sobre la presencia y ubicación de los peligros de pintura a base de plomo en un plazo de quince (15) días posteriores a la evaluación. Es importante señalar que si se encuentra plomo en una unidad de alquiler y hay un cambio de inquilino, el futuro inquilino debe ser informado sobre la presencia de plomo en la unidad. Los beneficiarios indirectos también tienen la opción de suponer que existe plomo en la unidad en lugar de realizar pruebas de pintura o evaluaciones de riesgos. Si el beneficiario indirecto utiliza la opción de suposición de plomo, el alcance de trabajo debe abordar todas las superficies pintadas. Los beneficiarios indirectos deben tener en cuenta que este enfoque puede incrementar el costo de la obra, ya que las superficies sin plomo deberán tratarse como si lo contuvieran. Además, si se sigue el método de

suposición, se debe entregar al inquilino un "Aviso de presunción" dentro de los 15 días posteriores a la inspección inicial. El DLG proporcionará un modelo de aviso de presunción si se solicita.

Los contratistas que realicen trabajos en estructuras construidas antes de 1978 o en propiedades con peligros de pintura a base de plomo deben proporcionar documentación de certificación RRP de la EPA vigente, conforme a lo establecido en el Título 40 del CFR, Parte 745, Subparte E. También deberán presentar documentación que demuestre que están calificados para realizar trabajos relacionados con el plomo, como: constancia de que asistieron a una sesión de capacitación sobre prácticas laborales seguras (para trabajos que involucran prácticas laborales seguras) y copias de la certificación de Kentucky para supervisor y trabajadores de mitigación (para trabajos que involucran mitigación). Los contratistas que no puedan proporcionar esta documentación no serán elegibles para realizar trabajos financiados por este programa. Todas las empresas que realicen, ofrezcan o afirmen realizar renovaciones, reparaciones o rehabilitación, o indemnización en propiedades dañadas construidas antes del 1 de enero de 1978, deben cumplir con la norma de Renovación, reparación y pintura de la EPA y con la norma de Educación sobre plomo previa a la renovación de la EPA. Esto significa que todos los contratistas generales que realicen rehabilitación en propiedades del programa que sean viviendas construidas antes de 1978 deben ser empresas certificadas por la EPA.

El beneficiario indirecto es responsable de proporcionar un contratista certificado para la eliminación de plomo al DLG para su validación, antes de realizar cualquier trabajo necesario de eliminación de riesgos por plomo. Los contratistas certificados para la eliminación de pintura a base de plomo pueden consultarse en el sitio web del Departamento de Salud del Estado de Kentucky en:

<https://chfs.ky.gov/agencies/dph/Pages/default.aspx>. El programa supervisará el proceso de eliminación de plomo y proporcionará un informe provisional de descontaminación, según sea necesario o requerido. Al concluir la eliminación, el contratista responsable de la eliminación o el solicitante deberá coordinarse con el DLG para programar una prueba de descontaminación de plomo.

Se debe proporcionar una copia del informe final de descontaminación por peligros de plomo a todos los inquilinos que residen en unidades asistidas por el programa dentro de los quince (15) días.

Por último, durante el proceso de eliminación, no se debe realizar ningún trabajo de rehabilitación dentro del área para la cual se solicita la descontaminación, ni se debe ingresar a ella, hasta que se realice la inspección y se obtenga la descontaminación.

9.5 Materiales que contienen asbesto

El asbesto es una fibra mineral que se añadía comúnmente a los productos para fortalecerlos y proporcionar aislamiento térmico y resistencia al fuego. El asbesto se encuentra con frecuencia en viviendas antiguas, donde se usaba para el aislamiento de tuberías y hornos, en tejas de amianto, tableros de fibra prensada y revestimientos de transite, losetas para pisos y una variedad de otros materiales de recubrimiento. La única manera de determinar si un material contiene asbesto (más del 1% de amianto por volumen) es mediante microscopía de luz polarizada.

El manejo de los materiales que contienen asbesto está regulado por la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) conforme a los Estándares Nacionales de Emisión para Contaminantes Peligrosos del Aire (National

Emissions Standards for Hazardous Air Pollutants, NESHAP), Título 40 del CFR, Parte 61, y por la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (Occupational Safety and Health Administration, OSHA) conforme a la regulación establecida según el Título 29 del CFR, 1926.1101.

Toda construcción, demolición y rehabilitación que se realice total o parcialmente con fondos de CDBG-DR debe cumplir con los requisitos estatales y federales para la eliminación de asbesto. Es responsabilidad del adjudicatario, los desarrolladores, los propietarios y los contratistas conocer y cumplir con las normas de construcción locales, estatales y federales.

9.6 Evaluación y remediación de moho

9.6.1 Evaluación y prueba de moho

Proyectos de demolición o reconstrucción: no se realizan evaluaciones ni pruebas de moho en proyectos de reconstrucción. Se tomarán medidas de seguridad relacionadas con el moho durante cualquier proceso de demolición.

Proyectos de rehabilitación: todos los proyectos de rehabilitación o reparación requieren una evaluación visual para detectar la presencia de moho por parte del evaluador de daños. Si la inspección visual revela la presencia de moho, no será necesario realizar pruebas adicionales, a menos que el evaluador de daños las recomiende.

9.6.2 Remediación de moho

Actualmente, no existen estándares que establezcan niveles aceptables de esporas de moho en el aire interior o en las superficies. El moho está presente en todo el medio ambiente. En todos los proyectos, se deben eliminar las fuentes de humedad identificadas antes de realizar cualquier remediación adicional. La deshumidificación posterior a la remediación puede ser necesaria para secar completamente los materiales estructurales restantes antes de continuar con la construcción. En caso de que esto ocurra, el evaluador de daños podrá incorporar este proceso en la Evaluación de daños y en el ECR. Si se incorpora, será obligatorio que un contratista general remedie el moho cuando se haya identificado, ya sea durante la inspección inicial o durante la inspección o el recorrido del contratista general, y los materiales que contengan moho deberán ser limpiados o reemplazados.

9.7 Radón

El radón es un gas radiactivo incoloro, inodoro e insípido. El gas radón es una sustancia natural que se puede encontrar en la tierra y las rocas debajo de las casas, en el agua de pozo y en algunos materiales de construcción. Puede ingresar a las casas a través del suelo, sótanos de poca altura, grietas en los cimientos, pisos y paredes. Una vez dentro, a veces puede quedar atrapado en su propiedad. Todas las casas tienen algo de gas radón. Respirar altos niveles de radón puede ponerlo en riesgo de sufrir cáncer de pulmón. El radón se mide en picocurios por litro de aire (pCi/L). Se consideran aceptables unos niveles de radón en el interior de las viviendas inferiores a 4 pCi/L.

La Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) recomienda medidas de mitigación para residencias con concentraciones de radón iguales o superiores a 4.0 picocurios por litro de aire (pCi/L) 2. La mejor manera de mitigar el radón es evitar que entre en un edificio en primer lugar. El radón

generalmente representa el mayor riesgo para los ocupantes que viven a nivel del suelo o por debajo de él. Los ocupantes de los niveles inferiores de las estructuras no reciben la mitigación adecuada, o si ocupan una construcción nueva en áreas con alto nivel de radón que no está construida utilizando métodos de construcción resistentes al radón.

Puede encontrar más información sobre estrategias de mitigación y mapas de zonas de radón en todo el país en <http://www.epa.gov/radon>.

9.8 Requisitos de elevación

De conformidad con el Aviso del Registro Federal del HUD que regula este programa (FR-6326-N-01, sección II.B.2.c), los requisitos de elevación se aplican a toda nueva construcción, reparación de daños sustanciales o mejora sustancial de estructuras ubicadas en un área delimitada como zona de riesgo de inundación o equivalente en la fuente de datos de FEMA identificada en el Título 24 del CFR, § 55.2(b)(1). Todas las estructuras, definidas en el Título 44 del CFR, § 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la llanura de inundación de 100 años que reciban asistencia para nueva construcción, reparación de daños sustanciales o mejora sustancial, según lo definido en el Título 24 del CFR, § 55.2(b)(10), deben elevarse con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima de la elevación de inundación base (Base Flood Elevation, BFE) de la llanura aluvial con una probabilidad de ocurrencia del uno por ciento anual. Las definiciones de "daño sustancial" y mejora sustancial se describen en el Título 44 del CFR, §59.1 como se transcribe a continuación:

- "Daño sustancial" se refiere al daño de cualquier origen sufrido por una estructura, en el que el costo de restaurar la estructura a su condición anterior al daño sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño.
- "Mejora sustancial" se refiere a cualquier reconstrucción, rehabilitación, adición u otras mejoras a una estructura, cuyo costo total sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de que comenzara la construcción de la mejora.

Los beneficiarios indirectos también estarán obligados a cumplir con todos los códigos y normas estatales, locales y tribales aplicables en materia de elevación, límites de construcción y requisitos acumulativos para daños sustanciales.

Elevación obligatoria

- Las propiedades ubicadas dentro de la llanura aluvial de 100 años que hayan sufrido daños sustanciales, que serán objeto de mejoras sustanciales o que cumplan con el umbral de reconstrucción del Programa y que aún no hayan sido elevadas 2 pies por encima de la elevación de inundación base (base flood elevation, BFE) o 2 pies por encima de una marca interior documentada de agua alta.
 - Las propiedades ubicadas dentro de un área de reducción de riesgo de desastres (Disaster Risk Reduction Area, DRRRA) adoptada formalmente por el DLG, dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años también deben cumplir con este requisito. La adopción de un DRRRA entra en vigor a partir de la fecha en que el DLG finalizó el DRRRA. Los solicitantes que completaron la construcción antes de la fecha de entrada en vigor del DRRRA o que están llevando a cabo una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, el contratista ha recibido una orden para proceder)

para la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de una unidad de vivienda prefabricada (Manufactured Housing Units, MHU) antes de la fecha de adopción del DRRA no se verán afectados retroactivamente por dicha adopción.

- Propiedades que deben ser elevadas por una ordenanza local o por los funcionarios encargados de hacer cumplir el código local dentro y fuera de la llanura aluvial de 100 años.
- Como mínimo, las casas se elevarán a 2 pies por encima del BFE según lo requiera el HUD o al menos 2 pies de las marcas de agua interiores documentadas medidas por el tasador, cualquiera que sea el nivel de agua documentado que sea más alto y razonable. El Programa no puede elevar estructuras situadas en terrenos arrendados a menos que se obtenga el permiso del propietario del terreno.

Elevación opcional

Si los fondos del programa lo permiten, se podrá ofrecer asistencia sobre la elevación a otros participantes del programa que estén interesados en elevar su propiedad. Estas situaciones deberán revisarse según sea el caso.

9.9 Requisitos de construcción ecológica

Todos los beneficiarios indirectos deben cumplir con las Normas de Construcción Ecológica y Resiliente. Estas normas son diferentes según el tipo de rehabilitación y reconstrucción. A continuación, se presentan definiciones y descripciones de los requisitos. El capítulo 11 del Manual para beneficiarios indirectos debe consultarse para obtener enlaces a las normas y las listas de verificación de cumplimiento asociadas. El capítulo 11 también incluirá el método para implementar y supervisar el cumplimiento de los requisitos tanto antes como después de la construcción.

Para la rehabilitación de propiedades sustancialmente dañadas y reconstrucción:

- Reconstrucción: demolición de una unidad de vivienda y reconstrucción en el mismo lote de manera sustancialmente similar.
- Rehabilitación de propiedades sustancialmente dañadas: actividades de rehabilitación (rehabilitation activities) de edificios residenciales sustancialmente dañados, incluidas modificaciones a elementos estructurales como sistemas de pisos, columnas o paredes interiores o exteriores de carga.

La Norma de Construcción Ecológica y Resiliente exige que la construcción asistida con fondos de CDBG-DR cumpla con una norma reconocida por la industria que haya obtenido la certificación. Consulte el capítulo 11 del Manual para beneficiarios indirectos para obtener más información sobre las normas y el formulario requerido para presentar al DLG en relación con la selección de la norma elegida.

La norma seleccionada y cualquier documentación adicional relacionada con el cumplimiento deben incluirse en el expediente del proyecto. El beneficiario indirecto deberá contratar a un revisor o inspector que:

- revise los planos y las especificaciones del proyecto propuesto para garantizar que el enfoque esté alineado con las normas seleccionadas;
- realice inspecciones durante todo el proceso de construcción para garantizar que el proyecto cumpla con las normas seleccionadas y;
- proporcione una certificación final al concluir la construcción para confirmar que se cumplieron las normas.

El revisor o inspector deberá utilizar la documentación de la lista de verificación de cumplimiento de la norma seleccionada al revisar el expediente en cada punto predeterminado.

Para la rehabilitación no sustancial: rehabilitación de unidades que no hayan sufrido daños sustanciales. Los beneficiarios indirectos deben seguir las pautas especificadas en la Lista de verificación de la Modernización ecológica de edificios de la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario (Community Planning and Development, CPD) del HUD. Los beneficiarios indirectos deben aplicar estas pautas en la medida en que sean aplicables al trabajo de rehabilitación realizado. Un ejemplo de esto sería el uso de productos resistentes al moho al reemplazar superficies como paneles de yeso. Los productos y electrodomésticos reemplazados como parte del trabajo de rehabilitación deben tener etiquetas de ENERGY Star, Water Sense o ser productos o electrodomésticos designados por el Programa Federal de Gestión de Energía (Federal Energy Management Program, FEMP). La Lista de verificación de la Modernización ecológica de edificios de la CPD del HUD se puede encontrar en la sección de formularios del capítulo 11.

10 Determinación y adjudicación de subvenciones para propietarios

10.1 Cálculo de costos

Cada propiedad rehabilitada o reconstruida es elegible para recibir un monto máximo de \$100,000 por propiedad en forma de un préstamo condonable. El DLG considerará situaciones en las que pueda ser necesario exceder el monto máximo de la subvención. Estas situaciones pueden incluir, entre otras, costos asociados con el cumplimiento de requisitos de accesibilidad, mitigación ambiental y otras circunstancias atenuantes que puedan justificar la necesidad de exceder el monto máximo de la adjudicación. Dichas solicitudes serán revisadas por el DLG según sea el caso. Los representantes de KHC deben desarrollar un alcance de trabajo que incluya un cálculo para la reparación, reemplazo o mitigación de la propiedad para cumplir con los requisitos del Programa.

10.2 Costos no elegibles

Los costos incurridos por los puntos enumerados a continuación no son elegibles. Los costos de los trabajos no elegibles deben calcularse durante la evaluación de daños y reflejar los principios de costos aceptados por el programa.

Los costos que están fuera del alcance de trabajo del CDBG-DR no son elegibles para el programa. Cualquier mejora en los materiales o en el alcance de trabajo debe ser cubierta directamente por el propietario de su bolsillo y pagada directamente al contratista. Los fondos de CDBG-DR no se emitirán hasta que se hayan pagado todos los gastos no elegibles. Los puntos y actividades no elegibles incluyen, entre otros, los siguientes:

- Pagos de ingresos, que se definen como subvenciones a una persona o familia que se utilizan para proporcionar niveles básicos de alimentación,

alojamiento (es decir, pago de alquiler, hipoteca o servicios públicos) o ropa.

- Artículos de lujo o no estándar, como piscinas, jacuzzis, electrodomésticos de alta gama, aires acondicionados de ventana, lavadoras y secadoras, etc.; y
- El tiempo de trabajo por equidad en el esfuerzo no podrá ser remunerado a los beneficiarios de la asistencia para rehabilitación.

10.3 Accesibilidad

La asistencia para mejoras de accesibilidad para inquilinos con discapacidades estará disponible a solicitud del propietario. Para que el inquilino pueda presentar esta solicitud, debe presentarla al arrendador y el arrendador debe dirigir la solicitud al DLG. Cualquier característica de accesibilidad que haya estado presente en la unidad de una persona con discapacidad y que haya sido destruida o dañada por el evento meteorológico debe evaluarse para su reemplazo. Los artículos especializados de accesibilidad que pueden incluirse en el alcance de trabajo o diseño incluyen, entre otros, los siguientes:

- Rampas
- Ascensores
- Cabinas de ducha adaptadas para personas en silla de ruedas

Estos componentes y costos adicionales pueden incluirse con la documentación o evidencia adecuada para respaldar la necesidad del solicitante. Para realizar la evaluación de la razonabilidad de los costos puede utilizarse una plataforma de estimación o las respuestas a ofertas.

10.4 Mejoras

Se desaconseja a los propietarios de viviendas mejorar materiales, electrodomésticos y acabados. Sin embargo, si el propietario decidiera modificar o desviarse de los diseños o el alcance del trabajo, deberá utilizar sus propios fondos personales para hacerlo. El costo de estas mejoras deberá asumirlo el propietario. El programa no asignará fondos para el pago de ninguna mejora. Si un propietario decide desviarse o modificar el diseño o el alcance de los elementos de trabajo, las modificaciones solo se permitirán en los que tengan un impacto mínimo en la huella del edificio y no violen el plano de planta o la envoltura del edificio, como pisos, molduras, azulejos de pared, ventanas, puertas, gabinetes, herrajes, encimeras, pintura, artefactos de plomería e iluminación, duchas construidas en el lugar, tejas de techo, clasificación SEER de HVAC y electrodomésticos. Además, si uno de los puntos se retrasa, se alentará al propietario a seleccionar una alternativa disponible y de costo comparable.

10.5 Solo rehabilitación

Si la intención de construcción de la propiedad es la rehabilitación, el punto de partida para calcular la indemnización por rehabilitación o reparación del solicitante es el costo estimado de reparación, que incluye el monto bruto de las posibles reparaciones elegibles necesarias para completar la rehabilitación. A este monto se le resta luego cualquier financiación que se determine que constituye una duplicación de beneficios.

10.6 Adjudicaciones para reconstrucción

Los fondos del programa se pueden utilizar para reconstruir estructuras de viviendas en alquiler dañadas o destruidas siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Se declara la propiedad como pérdida total.
- Las reparaciones superarían el 50% del costo de la reconstrucción.
- Las reparaciones superarían el 50% del valor justo de mercado anterior al desastre.

Los beneficiarios indirectos deben comunicarse con el DLG si se planea una reconstrucción. Existen requisitos adicionales para proyectos de reconstrucción, incluidos los requisitos de construcción ecológica descritos en la Sección 9.9.

La reconstrucción se definirá como la demolición, remoción y disposición de una unidad residencial existente y la sustitución de esa unidad en el mismo terreno, dentro de un margen de 200 pies cuadrados de la huella original de la estructura, con una unidad que cumpla con el Código Residencial de Kentucky. Para la reconstrucción, el DLG requiere el uso de las Especificaciones para Viviendas Nuevas de la Corporación de Vivienda de Kentucky (Kentucky Housing Corporation, KHC) (que incorporan Estándares mínimos de diseño y Estándares de diseño universal, si corresponden). Estas especificaciones se encuentran en <http://www.kyhousing.org>.

El cálculo del costo de reconstrucción son el único tipo de estimación que se realiza cuando no es seguro entrar a una propiedad o cuando se la ha demolido en forma total o parcial.

El cálculo de costos deben derivarse de un plano de casa modelo estándar para establecer la base del monto que el propietario es elegible para recibir para reconstruir la propiedad. Tenga en cuenta que este no es el mismo costo que el solicitante tendría si tuviera que reconstruir su propiedad actual con los acabados existentes. Son los costos permitidos establecidos para reconstruir la vivienda que cumplirán con los estándares del HUD y los límites de razonabilidad de costos. Esto puede resultar en una propiedad con una superficie diferente o acabados de calidad inferior a la propiedad previa a la tormenta del solicitante.

Los diseños y cálculos de costos de la reconstrucción se basan en el número de dormitorios y la superficie total elegible identificada en el presupuesto de reparación o mediante el uso de otros datos que proporcionen la superficie elegible más precisa de la estructura original.

El diseño considerará la unidad original y el número de dormitorios en conjunto con la disposición del terreno para presentar al propietario una propiedad que cumpla con los requisitos del sitio y de Nivel II. El Programa no compensará un aumento en el número de dormitorios disponibles para el propietario ni un aumento en el número de unidades en el terreno. La estructura de reemplazo está diseñada para no exceder la huella general de la estructura original.

Cualquier desviación del diseño original (como la adición de otra habitación) puede permitirse por motivos de seguridad, ocupación, zonificación, entre otros. Sin embargo, tenga en cuenta que agregar habitaciones puede constituir una nueva construcción. Si se prevé una reconstrucción, póngase en contacto con el DLG para realizar preguntas específicas. La reconstrucción de estructuras residenciales también permitiría reemplazar una unidad existente de vivienda prefabricada de baja calidad por una unidad nueva o estándar de vivienda prefabricada, o una estructura de “almazón de madera” si la vivienda prefabricada no está permitida según la zonificación existente.

Todos los proyectos de reconstrucción deben cumplir con el Código Residencial de Kentucky. Para la reconstrucción, el DLG requiere el uso de las Especificaciones para Viviendas Nuevas de la Corporación de Vivienda de Kentucky (Kentucky Housing Corporation, KHC) (que incorporan Estándares mínimos de diseño y Estándares de diseño universal, si corresponden). Estas especificaciones están disponibles en el [sitio web de KHC](#).

10.7 Aviso de adjudicación

Una vez que se haya calculado la adjudicación a un propietario, el beneficiario indirecto deberá notificársela por escrito.

Un ejemplo de carta de adjudicación se puede encontrar en el capítulo 10: duplicación de beneficios, como formulario 10-10. Esta carta puede personalizarse para proyectos de vivienda.

El propietario del inmueble tendrá las siguientes opciones:

- Aceptar la adjudicación.
- Solicitar una consulta para una explicación adicional.
- Apelar la adjudicación; o
- Rechazar la adjudicación.

Si el propietario de la vivienda decide apelar el cálculo de la adjudicación, debe presentar una apelación por escrito y deberá incluir documentación, como documentos detallados del seguro, contratos o recibos para respaldarla. Si el propietario de la vivienda decide aceptar la adjudicación, deberá comunicar su aprobación al beneficiario indirecto por escrito en un plazo de quince (15) días para confirmar su aceptación.

10.8 Acuerdo de subvención para el propietario

Todos los propietarios están obligados a firmar un acuerdo de subvención para cumplir con los requisitos del Programa. Los propietarios de las viviendas deben revelar a todos los propietarios en el momento de solicitar los fondos.

Los propietarios deben confirmar lo siguiente en el Acuerdo de subvención o al momento de firmarlo:

- Cálculo de la adjudicación, que explica cómo se trataron otros recursos determinados como una DOB y cómo se calculó la subvención.
- Confirmar que eran propietarios de las unidades destinadas a rehabilitación o reconstrucción en el momento del evento que califica y que aún son propietarios del inmueble. Además,

deben confirmar que no han recibido notificaciones de incumplimiento o embargo relacionadas con impuestos, hipoteca o título de propiedad.

- Requisitos de seguro, que informan al propietario sobre el requisito de obtener y mantener un seguro contra riesgos múltiples o inundaciones y transmitir esa obligación a los propietarios posteriores.
- Confirmar que alquilarán el 51% de las unidades mejoradas a una tarifa asequible aprobada por el DLG.
- Confirmar que están presentes legalmente.
- Aceptar los requisitos de seguro contra inundaciones.
- Aceptar los requisitos de subrogación detallados en el capítulo 10 del Manual para beneficiarios indirectos.
- Firmar otros documentos del programa según sea necesario.

El programa, el HUD u otras entidades podrán investigar toda la información autocertificada en una fecha posterior. Los propietarios tienen la obligación de cumplir con cualquier solicitud del programa para verificar la documentación que respalda una autocertificación, incluso después de que se hayan otorgado las adjudicaciones y se haya cerrado el expediente.

De acuerdo con la Ley Stafford, los propietarios recibieron asistencia para la recuperación ante desastres después del 14 de septiembre de 1994 están obligados a obtener y mantener una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y necesaria. El beneficiario indirecto debe verificar antes de ejecutar una adjudicación de subvención que cualquier propietario que haya recibido asistencia previa para recuperación de desastres haya mantenido un seguro contra inundaciones. Los propietarios cuya propiedad se ubique dentro del área especial de riesgo de inundación deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones en su propiedad si antes recibieron asistencia federal por desastre. No tener un seguro contra inundaciones en la propiedad dará como resultado que se la descalifique para recibir cualquier asistencia federal de recuperación ante desastres en el futuro.

Si el propietario tiene un poder notarial, los documentos originales del poder notarial deben proporcionarse al programa en persona o por correo certificado.

10.9 Desembolso de fondos

Una vez que se hayan ejecutado por completo todos los acuerdos y contratos requeridos para el programa, sus desembolsos para trabajos de rehabilitación y reparación deberán realizarse directamente al contratista. Los pagos deberían realizarse en los intervalos indicados a medida que se completa e inspecciona la construcción del proyecto del propietario. El DLG se reserva el derecho de solicitar la evaluación de una tercera parte antes de liberar un pago si existe una disputa entre el contratista y el propietario del inmueble.

10.10 Acuerdo de gravamen

Las adjudicaciones se otorgarán a los propietarios de inmuebles en forma de un préstamo condonable. Un préstamo condonable representa una subvención en el

sentido de que, si el propietario actual de la vivienda conserva la propiedad para el uso que se especificó en la solicitud original presentada al beneficiario indirecto/DLG, debe mantener la asequibilidad de las unidades que acordó durante el período de tiempo requerido según los fondos CDBG-DR invertidos en el proyecto. El arrendador también debe certificar que tomará todas las medidas necesarias para promocionar las unidades entre todos los posibles inquilinos de bajos ingresos y que mantendrá las unidades en condiciones seguras y sanitarias. El préstamo condonable se establece mediante un Acuerdo de gravamen. Cada año que el propietario conserve la propiedad, después de los primeros cinco (5) años, se condonará un porcentaje específico del monto del préstamo, como si fuera una subvención. Si el propietario mantiene el 51% de las unidades requeridas como asequibles hasta que expire el plazo del pagaré, el propietario no pagará nada y no tendrá condiciones sobre la disposición de la propiedad. Si la propiedad se comercializa a valor de mercado, no cumple con las condiciones seguras y sanitarias requeridas por DLG, queda desocupada o es vendida, o su uso cambia antes del vencimiento del pagaré, el propietario deberá reembolsar al beneficiario indirecto/DLG el saldo restante del pagaré.

El Acuerdo de gravamen es un pagaré que sirve como la promesa escrita del propietario de cumplir con todos los compromisos establecidos en el Acuerdo de gravamen y estipula cuándo y cómo deben cumplirse todos los términos del préstamo. Los Acuerdos de gravamen deben registrarse en la Oficina del Secretario del Condado.

El DLG tiene un requisito mínimo de asequibilidad para todos los propietarios de inmuebles que elijan participar en este programa. Se recomienda que los beneficiarios indirectos hagan que los propietarios firmen una certificación en la que se declare que la propiedad es y seguirá siendo asequible, e indiquen qué unidades son asequibles y la tarifa de alquiler correspondiente. Este período de asequibilidad se establecerá claramente en el acuerdo entre el beneficiario indirecto y el propietario, así como en un gravamen o convenio registrado. En el acuerdo de gravamen se debería estipular lo siguiente:

- Tasa de interés del cero por ciento
- El monto de fondos que se condonarán cada año
- Los requisitos de asequibilidad para cada unidad asequible y el período de asequibilidad

Nota: puede encontrar una plantilla de acuerdo hipotecario y pagaré aquí: [Subvenciones DRP - DLG de Kentucky](#).

11 Construcción previa

El beneficiario indirecto debería consultar el Manual del beneficiario indirecto para obtener orientación y requisitos más específicos además de los especificados en este manual. Este manual tiene como objetivo identificar actividades y acciones específicas del programa y no reemplazar los requisitos detallados en el Manual del beneficiario indirecto.

11.1 Inspecciones

El solicitante y el beneficiario indirecto deben revisar el alcance propuesto de los trabajos antes de la contratación y el inicio del proyecto para asegurarse de que

todos los elementos aplicables estén incluidos en el alcance de los trabajos. Si falta algún elemento del alcance de los trabajos que se considere necesario, debe informarse de inmediato al inspector, y el problema será revisado para garantizar que se incluyan todos los elementos del alcance incompletos o faltantes. Un modelo de certificado de inspección se proporciona en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos.

El DLG requerirá inspecciones sistemáticas y exhaustivas para cada unidad asistida por el programa. El DLG recomienda con énfasis que el beneficiario indirecto contrate a un inspector de construcción o edificación con experiencia para realizar inspecciones de calidad y garantizar que el trabajo realizado se complete según lo prescrito. Las inspecciones deben realizarse con frecuencia y documentarse formalmente en los expedientes del proyecto. El beneficiario indirecto realizará inspecciones periódicas de progreso durante el período de ejecución. El DLG también podrá realizar inspecciones periódicas según sea necesario y a solicitud del DLG.

Las inspecciones se realizan para garantizar el cumplimiento de las normas contractuales para la mano de obra y los materiales, detectar cualquier desviación no autorizada e identificar cambios necesarios en el trabajo contractual en las primeras etapas. Los informes de inspección intermedia deben ser preparados y firmados por el representante del beneficiario indirecto, el inspector de rehabilitación, el contratista y el propietario. La inspección y aprobación de los trabajos terminados deben realizarse por el beneficiario indirecto antes de que el contratista solicite un pago parcial o final. Un modelo de certificado de inspección y solicitud de pago al contratista se proporciona en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos.

La aprobación del trabajo por parte del propietario también es necesario cuando se solicita un pago. Un modelo de Aviso de aceptación de trabajos se proporciona en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos. Se debe realizar una inspección final de los trabajos antes de efectuar el pago final al contratista para que el proyecto se considere completo. Los beneficiarios indirectos deberán mantener la certificación de inspección y ponerla a disposición del DLG cuando esta lo solicite durante la supervisión del programa. Los beneficiarios indirectos deben tener en cuenta que esta inspección final de los trabajos no es la última inspección del proyecto. El DLG requerirá una inspección de seguimiento 60 días después de la finalización del proyecto. Un modelo de certificación de inspección de seguimiento a los 60 días se proporciona en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos.

El beneficiario indirecto debe realizar una inspección de seguimiento de la propiedad a los 60 días de la finalización del trabajo; consulte el Capítulo 10: Viviendas del Manual para beneficiarios indirectos para obtener más detalles. Esta inspección permite al adjudicatario verificar si hay problemas con el trabajo realizado. Si ocurren problemas, el adjudicatario debe ayudar al propietario a obtener una acción correctiva según la garantía.

11.2 Requisitos de contratación

11.2.1 Contratación de contratistas

Los propietarios pueden contratar a constructores registrados, con licencia y asegurados de su elección para llevar a cabo la reconstrucción o rehabilitación. Los propietarios tienen prohibido actuar como sus propios contratistas generales; sin embargo, el beneficiario indirecto puede consultar con el DLG en caso de que deba considerarse alguna excepción. Los beneficiarios indirectos deberán supervisar este proceso de construcción y actuar como agentes del propietario.

El beneficiario indirecto deberá realizar una inspección exhaustiva de la propiedad, como se describe en la Sección 9.1 Inspecciones del sitio, y luego completará el Formulario de descripción de trabajos y Cálculo de costos (6-18) que se encuentra en el Capítulo 6 del Manual para beneficiarios indirectos de CDBG-DR. Este formulario se entregará al propietario para que lo utilice al solicitar presupuestos a los contratistas.

El propietario utilizará la Descripción de trabajos y el Cálculo de costos para solicitar tres (3) presupuestos de diferentes contratistas. Si el propietario no logra obtener tres ofertas independientes, deberá demostrar que tomó todas las medidas razonables para obtener tres ofertas independientes. Los posibles oferentes deben estar al tanto de las políticas del Programa, los requisitos federales o estatales, y, en particular, de los Requisitos de construcción ecológica descritos en la Sección 9.9 Requisitos de construcción ecológica.

Al seleccionar un contratista elegible que haya presentado una oferta para el alcance de los trabajos, el beneficiario indirecto verificará que los costos sean necesarios y razonables en comparación con el cálculo de costos de las reparaciones. Si el contratista seleccionado no es el de menor costo, el beneficiario indirecto deberá justificar la selección. Si la cotización del contratista excede el costo estimado de las reparaciones, se tomarán medidas adicionales para justificar los costos; el propietario podrá seleccionar a un contratista diferente o deberá pagar los costos que excedan aquellos considerados necesarios y razonables.

El beneficiario indirecto también verificará que el contratista:

- Cuenten con la licencia o registro correspondiente como contratista de construcción en el área de ejecución, según corresponda, y tenga todas las pólizas de seguro requeridas.
- No figuren en las listas de inhabilitación del HUD o del estado, ni subcontrate a entidades que figuren en dichas listas.
- Cumpla con todas las regulaciones estatales y federales aplicables al Programa y;
- Proporcione un plan de finalización del proyecto que detalle el trabajo y el plazo para su conclusión.

No se otorgarán adjudicaciones a ninguna parte excluida de participar en programas financiados con fondos federales, y se deberá asegurar que el contratista contrate únicamente a subcontratistas elegibles para llevar a cabo el trabajo conforme al acuerdo.

11.3 Contrato de construcción

El contrato entre el propietario y el contratista deberá incluir lo siguiente:

- Partes del acuerdo.
- Ubicación del proyecto.
- Alcance de los servicios.
- Compromisos financieros.
- Fechas de inicio y finalización.
- Cronograma de ejecución e hitos.
- Representantes del contrato (adjudicatario, contratista, subcontratista).
- Conflicto de intereses.
- Requisitos de informes.
- Cláusula de suspensión.
- Incorporación de los requisitos adjuntos.
- Cronograma de pagos y costo del contrato.
- Firmas; y
- Condiciones generales de CDBG-DR y cualquier otra condición general pertinente al contrato.

El beneficiario indirecto facilitará un acuerdo entre el solicitante y el contratista que incluya los elementos antes mencionados y cualquier término y condición adicional especificado en el Manual del beneficiario indirecto. El contratista deberá identificar a los subcontratistas que se utilizarán durante la construcción y proporcionar la información sobre sus licencias y seguros, que deberá cumplir con los requisitos establecidos por el Departamento de Vivienda, Edificación y Construcción (Department of Housing, Building, and Construction) de Kentucky.

No se permiten los métodos de contratación basados en un costo más un porcentaje o en un porcentaje del costo de construcción.

Nota: Un paquete de contrato de vivienda de muestra está disponible aquí: [Subvenciones DRP - DLG de Kentucky.](#)

11.4 Requisitos de fianzas

Las fianzas son instrumentos negociables exigidos por la ley federal y estatal para los contratistas de construcción como una forma de seguro. Las compañías de seguros de caución proporcionan las fianzas a los contratistas, quienes luego las entregan al beneficiario indirecto para protegerse de las situaciones que puedan surgir.

La ley estatal requiere que, para contratos de proyectos superiores a \$100,000, los contratistas obtengan una fianza de cumplimiento por el 100% del precio del contrato, incluidas las posibles modificaciones, y una fianza de pago por el 100% del precio original del contrato. Consulte KRS 45A.430. Los requisitos federales de fianzas también se activan cuando los contratos exceden los \$100,000, conforme al Título 2 del CFR, 200.325.

El Programa puede exigir fianzas adicionales, como una fianza de pago para proyectos de mayor magnitud. Se recomienda que el beneficiario indirecto consulte con su representante del Programa para obtener orientación adicional.

11.5 Reunión previa a la construcción

Antes de iniciar la construcción, el beneficiario indirecto llevará a cabo una reunión previa a la construcción con el solicitante y el contratista que haya obtenido la adjudicación. En la reunión previa a la construcción, todas las partes revisarán los documentos finales del trabajo (especificaciones del proyecto), línea por línea, para asegurar una comprensión completa del trabajo a realizar. Se recomienda que el contratista tenga presentes a los subcontratistas necesarios. Si se requieren adiciones o eliminaciones elegibles conforme al programa, el solicitante podrá solicitar que el Programa revise y modifique el alcance del trabajo. Un ejemplo de lista de verificación previa a la construcción (6-20) se incluye en el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto.

Entre los temas adicionales que se abordarán en la reunión previa a la construcción se incluyen, entre otros:

- La programación y coordinación de la secuencia de trabajo (especialmente cuándo y dónde se realizarán actividades de reducción de riesgos por presencia de plomo o trabajos de rehabilitación que perturben superficies pintadas, conocidas o presumiblemente a base de plomo, y/o si el proyecto implica múltiples contratos que cubran varios componentes del proyecto completo).
- Reubicación temporal, acceso limitado a las áreas habitables y coordinación del horario del hogar con las actividades relacionadas con el trabajo en superficies pintadas con plomo, según corresponda (es decir, la transmisión de los detalles de las opciones de reubicación temporal ofrecidas por la comunidad, las responsabilidades, la programación y coordinación, el empaque y la mudanza, el almacenamiento, la restricción de acceso del propietario a las áreas de trabajo durante la reducción de riesgos por plomo en interiores, la limpieza especializada, las pruebas de autorización y la evaluación visual final, así como la autorización de la comunidad para la reocupación tras la finalización y aprobación de las pruebas de autorización); y
- Prácticas de trabajo seguras y requisitos de la OSHA, según corresponda. Además, se deben analizar a fondo las responsabilidades de todas las partes del contrato. También se deben abordar los diversos procesos y procedimientos involucrados en la finalización del proyecto (por ejemplo, procedimientos para órdenes de cambio, procesos de pago al contratista, diversos requisitos de reducción de riesgos por plomo, procedimientos para la resolución de quejas y disputas, etc.).
- Requisitos de la Modernización ecológica de edificios o la Norma para la construcción ecológica y resiliente. Se deben revisar los requisitos específicos de los estándares seleccionados y las actividades de cumplimiento.

11.6 Responsabilidades del contratista general

El contratista general es responsable de garantizar que el proyecto se complete y que el trabajo se realice conforme a los estándares de la industria, así como a los estándares del HUD y a los estándares programáticos. El contratista general

está obligado a proporcionar al solicitante y al beneficiario indirecto cualquier documento relacionado, incluidos:

- Permisos
- Inspecciones
- Informes
- Autorizaciones
- Certificados de finalización o de ocupación
- Cualquier otro documento de construcción relevante

El contratista general está obligado a cumplir con la legislación estatal sobre contratación, incluida, entre otras, la Ley de Equidad en la Construcción de Kentucky (Kentucky Fairness in Construction Act) de 2007.

11.7 Responsabilidades del propietario

El solicitante es responsable de participar activamente en el proceso de construcción y de estar disponible para tomar decisiones relacionadas con el proyecto. Las decisiones pueden incluir la selección de acabados, selección de colores, ubicación, entre otros. Se desaconseja que el solicitante se desvíe del alcance del trabajo establecido y acordado, ya que hacerlo podría provocar que el proyecto exceda los plazos y presupuestos especificados. Asimismo, el solicitante no debe obstaculizar ni retrasar el progreso del trabajo intentando realizar cambios o modificaciones en el sitio sin la autorización previa del beneficiario indirecto.

Si el beneficiario indirecto considera necesario desviarse materialmente del alcance del trabajo establecido, deberá comunicarse con el DLG o con los representantes de la agencia designada para analizar y obtener la autorización correspondiente.

11.8 Quejas

Los beneficiarios indirectos deben consultar el Manual para beneficiarios indirectos, Capítulo 01: Administración de proyectos, para obtener información adicional sobre quejas relacionadas con el programa o el proyecto.

Ocasionalmente, los adjudicatarios reciben quejas sobre sus proyectos y actividades; por lo tanto, se exige, conforme a los requisitos de participación ciudadana, que el adjudicatario desarrolle un procedimiento para responder a las quejas y reclamos.

Los beneficiarios indirectos deben proporcionar a los ciudadanos una dirección, un número de teléfono y un período para presentar quejas y reclamos. El beneficiario debe responder a la queja dentro de los 15 días hábiles siguientes a su recepción, cuando sea posible.

Cada queja y su resolución deberían documentarse en los archivos del beneficiario y conservarse en un archivo de quejas relacionadas con el proyecto.

11.9 Garantías de construcción

Los contratistas generales son responsables de proporcionar una garantía. El Programa no ofrece servicios de garantía. El contratista debe presentar al solicitante los documentos de garantía que detallen el período de garantía y el

método para presentar un reclamo. El programa exige que los contratistas elegibles proporcionen las siguientes garantías:

Los proyectos de **reconstrucción o nueva construcción** deben: tener un período de garantía de ajuste y acabado de 1 año; período de garantía de 2 años para sistemas mecánicos, eléctricos y de plomería (Mechanical, Electrical and Plumbing, MEP); período de garantía estructural de 10 años.

Los proyectos de **rehabilitación** deben: tener un período de garantía de 1 año para todas las actividades realizadas conforme al alcance del trabajo (Scope of Work, SOW) acordado.

Todos los reclamos de garantía son entre el propietario y el contratista. El contratista debe proporcionar al solicitante las instrucciones sobre cómo presentar un reclamo de garantía y una copia del formulario de reclamo en la inspección final, junto con el formulario de aceptación final.

11.10 Sección 3

La Sección 3 es una disposición de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (Housing and Urban Development Act of 1968). El propósito de la Sección 3 es garantizar que las oportunidades de empleo y otras oportunidades económicas generadas por ciertas inversiones del HUD, en la mayor medida posible, se dirijan a personas de bajos y muy bajos ingresos, y a empresas que ofrezcan oportunidades económicas a dichas personas. El objetivo es mantener los fondos en la comunidad local y contribuir al desarrollo económico local, la mejora económica de las colonias y la autosuficiencia individual. La Sección 3 se aplica a los beneficiarios de \$200,000 o más en asistencia de CDBG-DR. Los tipos de proyectos cubiertos por la Sección 3 son la construcción de viviendas, demolición, rehabilitación u otras construcciones públicas (por ejemplo, infraestructura o instalaciones comunitarias). La Sección 3 se aplica a todo el proyecto, incluso si los fondos de CDBG-DR constituyen solo una parte de la financiación total. El cumplimiento puede lograrse de dos maneras:

- Metas cualitativas:
 - El 25% o más de todas las horas laborales deben ser realizadas por trabajadores de la Sección 3
 - El 5% o más de todas las horas laborales deben ser realizadas por trabajadores específicos de la Sección 3; o
- Metas cualitativas:
 - Si un beneficiario indirecto no ha alcanzado las metas cuantitativas, aún puede considerarse conforme si proporciona evidencia de haber implementado un número de medidas cualitativas para ayudar a personas de bajos y muy bajos ingresos a acceder a oportunidades de empleo y capacitación.
 - La Guía de la Sección 3 del CDBG proporciona una lista de medidas cualitativas que los beneficiarios indirectos del CDBG-DR pueden implementar para documentar las medidas cualitativas adoptadas para ayudar a personas de bajos y muy bajos ingresos a acceder a oportunidades de empleo y capacitación

Definición de trabajador de la Sección 3:

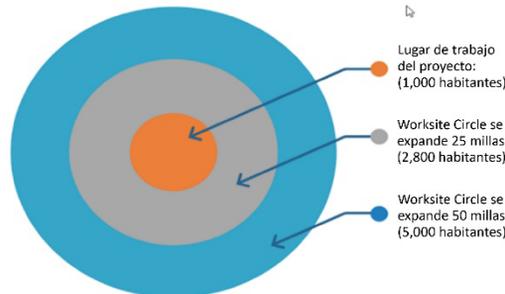
Un trabajador de la Sección 3 es cualquier trabajador que actualmente cumple, o que fue contratado en los últimos cinco años, con al menos una de las siguientes categorías, según lo documentado:

- Un trabajador de bajos o muy bajos ingresos
- Empleado por una empresa de la Sección 3
- Participante de YouthBuild

Definición de trabajador específico de la Sección 3:

- Empleado por una empresa de la Sección.
- Que actualmente cumple o que fue contratado para al menos una de las siguientes categorías, según lo documentado en los últimos cinco años:
 - Residir dentro del área de servicio o barrio del proyecto, según se define en el Título 24 del CFR, 75.5, y calificar como trabajador de bajos o muy bajos ingresos.
 - Participante de YouthBuild

Área de servicio según se define en el Título 24 del CFR, 75.5:



- Área de servicio = área dentro de un radio de una milla del proyecto de la Sección 3

O BIEN

- Si > 5,000 personas residen dentro de un radio de una milla del proyecto de la Sección 3, el área de servicio será un círculo alrededor del sitio del proyecto que abarque a 5,000 personas.

Los beneficiarios indirectos estarán obligados a contar con un plan adecuado para cumplir con los requisitos de la Sección 3. Un beneficiario indirecto debe desarrollar e implementar un Plan de acción de la Sección 3 que detalle cómo logrará estos objetivos. El plan establecerá el compromiso del beneficiario indirecto con la Sección 3 y describirá los pasos para implementarlo. La Guía de la Sección 3 del DLG proporciona un plan detallado para implementar los requisitos de la Sección 3 y establecer los archivos necesarios para documentar el cumplimiento. Los beneficiarios indirectos del CDBG-DR deberán mantener registros del cumplimiento de la Sección 3 e informarán sobre sus esfuerzos y logros de la Sección 3 al cierre de la subvención.

Los contratistas o subcontratistas de todos los proyectos de rehabilitación y reconstrucción que activen la Sección 3 deben cumplir con las regulaciones de la Sección 3. Consulte la Guía de la Sección 3 del DLG para obtener más información.

12 Construcción

El beneficiario indirecto debe consultar el Capítulo 6, Sección 6-J del Manual del beneficiario indirecto de CDBG-DR para obtener orientación y formularios más específicos.

Además, el proyecto debe cumplir con los requisitos de la Modernización ecológica de edificios o la Norma para la construcción ecológica y resiliente seleccionada. Consulte el Capítulo 11 del Manual del beneficiario indirecto.

Los siguientes son los códigos de construcción aplicables actualmente adoptados por Kentucky y referenciados en este enlace:

https://dhbc.ky.gov/Documents/DHBC_CodesCurrentlyAdopedbyKentucky.pdf

- Código de Construcción de Kentucky 2018 (basado en el Código Internacional de Construcción 2015)
- Código Residencial de Kentucky 2018 (basado en el Código Internacional de Construcción Residencial 2015)
- Código Internacional de Mecánica 2015
- Código Internacional de Incendios 2015 (solo para proyectos de nueva construcción cuando sea específicamente referenciado por el organismo del KBC)
- Código Internacional de Conservación de Energía 2012 (para uso solo en edificios comerciales)
- Código Internacional de Conservación de Energía 2009 (para uso en edificios residenciales únicamente; consulte la definición en el IECC)
- ICC/ANSI A117.1 de 2009: Edificios e Instalaciones Accesibles y Utilizables
- Ley de Plomería del Estado de Kentucky (Kentucky State Plumbing Law), Reglamentos y Código (Capítulo 20 de 815 KAR) Reglamento Estatal de Calderas (KRS 236, 815 KAR 15)
- NFPA 13 de 2013: Instalación de Sistemas de Rociadores
- NFPA 13D de 2013: Instalación de Sistemas de Rociadores en Viviendas Unifamiliares y Casas Prefabricadas
- NFPA 13R de 2013: Instalación de Sistemas de Rociadores en Ocupaciones Residenciales de Hasta Cuatro Pisos de Altura
- NFPA 14 de 2013: Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras
- NFPA 54 de 2012: Código Nacional de Gas Combustible 2012
- NFPA 70 de 2017: Código Nacional de Electricidad 2017 (vigente desde el 1 de octubre de 2014)
- NFPA 72 de 2013: Código Nacional de Alarmas y Señalización contra Incendios. NFPA 101 de 2012: Código de Seguridad Humana (Instalaciones de Atención Médica)
- Código Internacional de Edificios Existentes de 2015

Lo anterior es solo de referencia y representa una parte de los muchos códigos y normas actualmente en uso en Kentucky. Para aplicaciones específicas no mencionadas anteriormente, consulte el capítulo 35 del KBC y el IBC.

12.1 Aviso para proceder

Tras la firma de los documentos contractuales y la finalización de la reunión previa a la construcción, el beneficiario indirecto deberá emitir una Orden de proceder a cada contratista principal para que comience la ejecución de los trabajos. La Orden de proceder debe establecer la fecha de inicio de la construcción, la fecha de finalización programada y proporcionar la base para la evaluación de daños liquidados. También debe incluir el nombre del contratista y el monto del contrato. El período de construcción y la base para evaluar los daños liquidados deben ser coherentes con esas secciones de los documentos del contrato. Se proporciona un ejemplo de una Orden de proceder (6-19) en el capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto.

La Orden de proceder también debe enviarse al DLG después de la ejecución. Si cambia la fecha de emisión o de finalización prevista, se dejará constancia de ello en una orden de cambio y se proporcionará al DLG. El DLG recomienda que se identifique como la fecha de finalización los dieciocho (18) meses a partir de la fecha de la Orden de proceder.

Si es necesario para la construcción, los inquilinos deben desocupar sus unidades de manera que cumpla con los requisitos de la URA. Si no desocupan las unidades y no permiten la ejecución de las actividades de construcción, la adjudicación podría ser revocada. Consulte el capítulo 08 del Manual del beneficiario indirecto: Reubicación según la URA y 104(d) para obtener más orientación.

12.2 Monitoreo de la construcción

El beneficiario indirecto es responsable de monitorear el progreso de los proyectos de construcción y mantener todos los registros relacionados con permisos, remediación ambiental, autorizaciones y cualquier otro documento relacionado con el progreso y los hitos del proyecto identificados.

A lo largo del período de construcción de todos los proyectos individuales, el beneficiario indirecto supervisará el trabajo de los contratistas y subcontratistas que realicen el trabajo. La supervisión de la construcción debería realizarse principalmente mediante inspecciones periódicas y frecuentes del trabajo en curso por parte del personal del beneficiario indirecto. Las inspecciones relacionadas con solicitudes de pago de contratistas, cualquier inspección requerida por la comunidad (por ejemplo, requerida por el código de construcción o vivienda) y cualquier inspección relacionada con solicitudes de órdenes de cambio se realizarán según sea necesario.

Las inspecciones relacionadas con los requisitos de la Modernización ecológica de edificios o la Norma para la construcción ecológica y resiliente deben realizarse como se describe en la Sección 9.9 Requisitos de construcción ecológica.

Todas las inspecciones realizadas y sus respectivos resultados deben documentarse y agregarse al archivo del proyecto individual. El beneficiario indirecto debe garantizar que el alcance del trabajo se ejecute de manera

profesional y se complete de acuerdo con los estándares de la industria y del programa.

Además, el DLG o sus representantes pueden realizar visitas al sitio programadas o no programadas para determinar el grado de finalización y el cumplimiento de los estándares esperados.

12.3 Pagos

Una vez acordada la cantidad de trabajo completado, el contratista podrá presentar solicitudes de pagos parciales o de avance. Los informes de inspección escritos deben acompañar las solicitudes de pago parcial del contratista. Los informes de inspección, las copias de las notas de medición de campo, las fotografías y los resultados de las pruebas utilizados para verificar la estimación periódica del pago parcial del contratista deben adjuntarse y archivarlos junto con el cálculo periódico del pago parcial.

Si las normas laborales se aplican al proyecto, al recibir los certificados de pago parcial y la documentación necesaria y para los proyectos donde corresponda, el beneficiario indirecto debe verificar los archivos de igualdad de oportunidades y cumplimiento de las normas laborales para asegurarse de que:

- Se han recibido y revisado todas las nóminas semanales y las Declaraciones de cumplimiento, y se han resuelto todas las discrepancias; y
- Se han realizado entrevistas a los empleados según fue necesario, se han verificado con las nóminas y las decisiones sobre tasas salariales y se han corregido todas las discrepancias.

El beneficiario indirecto solicitará las inspecciones de extracción al DLG o sus representantes designados y, una vez completada con éxito la inspección de extracción, enviará la solicitud de pago al DLG. El beneficiario indirecto presentará el formulario de Certificado de inspección y solicitud de pago al contratista (6-22) que se encuentra en la sección de formularios de la guía de manejo de beneficiarios indirectos del CDBG-DR. El DLG revisará la solicitud de pago para comprobar su integridad y precisión y liberará los fondos según el acuerdo.

12.4 Retención

Según la Sección 371.410 de los Estatutos Revisados de Kentucky (Kentucky Revised Statutes), se retendrá un diez (10) por ciento de los pagos parciales. Este porcentaje se puede reducir al cinco (5) por ciento al completarse el cincuenta (50) por ciento. Se mantiene la retención hasta después de la inspección final y la recepción de toda la documentación que se deba presentar, en caso de que haya problemas no resueltos. Consulte a continuación la información relevante sobre cómo se aborda la retención en el pago final.

12.5 Inspecciones finales

El DLG espera que los beneficiarios indirectos definan en las pautas de rehabilitación el estándar de propiedad que las unidades deben cumplir una vez finalizada la rehabilitación. Todas las propiedades rehabilitadas deben cumplir con los códigos de vivienda locales y los estándares de ocupación para su programa de rehabilitación. Como mínimo, el beneficiario indirecto debe adoptar el Código de Mantenimiento de Propiedad del Consejo Internacional de Códigos

(International Code Council, ICC). Todos los proyectos de construcción nueva y reconstrucción deben cumplir con el Código Residencial de Kentucky. También se debe finalizar la inspección y documentación de cumplimiento final de la Modernización ecológica de edificios o la Norma para la construcción ecológica y resiliente.

Todos los proyectos deben recibir una inspección final y un Certificado de ocupación (si corresponde) de la jurisdicción local antes del cierre de la actividad.

12.6 Órdenes de cambio

Cualquier cambio en la revaloración del contrato de trabajo requiere una orden de cambio completamente ejecutada y firmada por todas las partes. Las órdenes de cambio son necesarias para cualquier sustitución realizada en el proyecto, incluso si el valor en dólares del elemento de trabajo no se ve afectado, así como para extensiones de tiempo en un contrato de construcción para rehabilitación.

Las órdenes de cambio deben ser elaboradas por el inspector de construcción o el arquitecto/ingeniero. La orden de cambio debe ser firmada por el propietario y el contratista, y aprobada por el inspector del Programa y el beneficiario indirecto. En el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto se proporciona un modelo de solicitud de orden de cambio. Las órdenes de cambio están permitidas siempre que el costo acumulado de todas estas órdenes no exceda el 20% del precio original del contrato y que los cambios no constituyan una alteración significativa del alcance original del trabajo. Si las órdenes de cambio propuestas constituyen una alteración significativa del alcance original del trabajo o si el costo acumulado de las órdenes de cambio supera el 20% del contrato original, el beneficiario indirecto debe comunicarse con el DLG para obtener aprobación previa.

Cada orden de cambio debe ir acompañada de una declaración justificativa que explique la necesidad del cambio, el tiempo adicional solicitado para ejecutar el trabajo, cálculos de costos desglosados (crédito, débito o sin cambio), así como cualquier plano, especificación o imagen de respaldo que sea necesaria. El beneficiario indirecto debe verificar que la orden de cambio sea razonable en costos para satisfacción del Programa y debe aprobarla y autorizarla antes de entregarla al contratista.

Las órdenes de cambio deben mantenerse al mínimo absoluto y no pueden emitirse después del pago final. Deben incluirse en los archivos individuales del proyecto, y aquellas que no cumplan con los requisitos mencionados podrían no ser financiadas por el DLG.

12.7 Pago final

Una vez finalizados los trabajos de construcción, el contratista debe certificar la conclusión de la obra y presentar una solicitud de pago final. En el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto se proporciona un modelo de la Declaración jurada de terminación del contratista general y liberación de gravamen. El beneficiario indirecto o el arquitecto/ingeniero debe realizar la inspección final y preparar un informe escrito de la inspección antes de solicitar la inspección final

por parte del Programa. Antes de realizar el pago final (menos la retención), el beneficiario indirecto debe asegurarse de lo siguiente:

- Se hayan recibido y revisado todas las nóminas semanales y Declaraciones de cumplimiento, y que cualquier discrepancia haya sido resuelta, si corresponde.
- Cualquier pago insuficiente de salarios o daños liquidados haya sido debidamente atendido y documentado, si corresponde.
- Todas las discrepancias identificadas en entrevistas en el lugar de trabajo hayan sido resueltas, si corresponde.
- Se hayan cumplido todas las disposiciones requeridas en materia de igualdad de oportunidades y normas laborales, si corresponde.
- Se hayan recibido todas las presentaciones contractuales.
- Se hayan resuelto todos los reclamos y disputas relacionadas con el contratista.
- Todos los archivos estén completos, y
- Se hayan archivado los planos conforme a obra.

El beneficiario indirecto debe asegurarse de que estén presentes todos los elementos relevantes indicados en el Capítulo 6 del Manual del beneficiario indirecto. Si la inspección es satisfactoria, el adjudicatario puede entonces emitir la aceptación del trabajo y el pago final, menos la retención.

12.7.1 Retención del pago final

En un plazo de 30 días a partir del registro de la aceptación de la obra y tras la presentación de un certificado de liberación de gravamen por parte del contratista, junto con cualquier otro documento requerido, el beneficiario indirecto deberá liberar la retención que se haya descontado de cada pago parcial y del pago final al contratista (según lo determine el beneficiario indirecto).

Si aún existen reclamos o gravámenes después del período de 30 días, el beneficiario indirecto deberá tomar las medidas adecuadas para la disposición de la retención y todos los reclamos contra las fianzas, conforme a la legislación estatal.

12.8 Evaluación del desempeño del contratista general

El beneficiario indirecto debe establecer un método para evaluar el desempeño del contratista y realizar revisiones periódicas. Un contratista que no cumpla con las métricas de desempeño establecidas deberá ser excluido de la posibilidad de ejecutar trabajos adicionales en virtud de este programa.

La evaluación del desempeño debe incluir una evaluación del desempeño del contratista general, considerando aspectos como comunicación, organización, calidad del trabajo y gestión de recursos. También debe evaluar el cumplimiento de requisitos específicos del proyecto y la capacidad del contratista para satisfacer dichos requisitos. Además, la evaluación debe considerar el historial de seguridad del contratista, su cumplimiento con códigos y normativas del sector, y cualquier otro criterio relevante.

La evaluación también debe analizar la capacidad del contratista para cumplir con los plazos y presupuestos establecidos, así como su habilidad para coordinarse con otros miembros del equipo y partes interesadas. La comunicación es un factor clave en cualquier proyecto exitoso, por lo que la evaluación debe incluir una valoración de la capacidad del contratista para comunicarse de manera efectiva, tanto internamente como de forma externa.

El Programa podrá retener fondos si se determina que el desempeño del contratista no es consistente con los estándares y pautas del Programa.

12.9 Cierre de la obra

El cierre de la obra es la última etapa de un proyecto de construcción y una parte esencial del proceso. Consiste en completar todas las tareas pendientes necesarias para finalizar el proyecto y prepararlo para su ocupación. El cierre de la obra generalmente implica varios pasos, incluidas revisiones finales de calidad, la finalización de toda la documentación y el pago de contratistas y proveedores. Es importante que todas las tareas relacionadas con el cierre de la obra se completen en tiempo y forma para garantizar la entrega oportuna del proyecto.

Se debe presentar toda la documentación requerida, como la liberación de gravamen del contratista, declaraciones juradas de los subcontratistas, certificado de ocupación o finalización y documentos de garantía. Esta documentación debe ser entregada al solicitante y al beneficiario indirecto y archivada en el expediente del proyecto antes de que este pueda considerarse concluido.

Los beneficiarios deben asegurarse de que el contratista firme una Declaración jurada de terminación de contrato y liberación de gravamen, y entregue los documentos de garantía y las liberaciones de gravamen de los subcontratistas antes del pago final. Posteriormente, se podrá emitir el Aviso de aceptación de la obra al contratista. También deberá completarse un Perfil de beneficio del proyecto por persona y por vivienda.

Por último, el proceso de cierre de la obra requiere la recopilación y presentación de todos los documentos conforme a la construcción, como planos, fotografías y especificaciones. Estos documentos son esenciales para el mantenimiento futuro del proyecto y deben almacenarse en un lugar seguro. Una vez completados todos estos pasos, el proyecto podrá considerarse terminado y listo para su ocupación.

13 Cumplimiento y supervisión

13.1 Supervisión del programa

El DLG llevará a cabo la supervisión de todos los beneficiarios indirectos para garantizar el cumplimiento, además de proporcionar asistencia técnica (Technical Assistance, TA) y capacitación continua para asegurar que los beneficiarios indirectos cumplan con los requisitos estatales y federales aplicables y ejecuten sus actividades del proyecto de manera oportuna. El

Capítulo 13: Modificaciones y supervisión del Manual del beneficiario indirecto describe el proceso de supervisión y asistencia técnica. Los principales objetivos de una revisión de supervisión son garantizar que todos los proyectos sean aprobados y ejecutados en tiempo y forma, que las actividades y certificaciones se realicen conforme a los requisitos establecidos por el DLG y que todos los beneficiarios indirectos mantengan la capacidad de ejecutar las actividades aprobadas de manera oportuna.

La supervisión adicional de la asequibilidad de las unidades se llevará a cabo durante todo el período en el que las unidades deban cumplir con el período de asequibilidad.

13.2 Cumplimiento

Los beneficiarios indirectos están obligados a mantener registros anuales de ocupación para todas las unidades mejoradas con fondos del CDBG-DR. Este informe debe incluir el número de unidad, el perfil del hogar del inquilino, el ingreso del hogar del inquilino, el monto de la renta cobrada y la fecha de mudanza. El DLG se reserva el derecho de revisar cualquier documento de arrendamiento, formulario de certificación de ingresos, así como los informes anuales de inspección conforme a las Normas de Calidad de Vivienda (Housing Quality Standards, HQS).

Las unidades mejoradas con fondos del CDBG-DR deberán cumplir con los términos y requisitos del programa durante la totalidad del período de asequibilidad. Cualquier beneficiario de los fondos, independientemente de su tipo, deberá garantizar la asequibilidad y que las unidades sean seguras y sanitarias durante todo el período exigido según los fondos del CDBG-DR utilizados para rehabilitar o reconstruir la propiedad. Los inquilinos podrán notificar al DLG si consideran que el beneficiario indirecto ha incumplido los requisitos del programa, y el DLG dará el seguimiento correspondiente.

Asimismo, los beneficiarios indirectos deben cumplir con las disposiciones de Vivienda Justa, accesibilidad y no discriminación durante toda la vigencia del período de asequibilidad.

14 Quejas

14.1 Quejas sobre el programa

Si un beneficiario indirecto recibe una queja relacionada con el programa de rehabilitación de viviendas en alquiler, se requiere, conforme a las disposiciones de participación ciudadana, que el beneficiario indirecto siga su procedimiento para responder a reclamos y quejas. Cada beneficiario indirecto deberá proporcionar una dirección, número de teléfono y un plazo para recibir reclamos y quejas. Los beneficiarios indirectos deben responder a la queja dentro de los 15 días hábiles posteriores a su recepción, cuando sea factible. Cada queja, así como su resolución, deberá documentarse adecuadamente en los archivos del beneficiario indirecto y mantenerse en un expediente de quejas del proyecto para su revisión por parte del DLG. Si el DLG recibe una queja relacionada con los proyectos, la remitirá al beneficiario indirecto para obtener una respuesta.

14.1.1 Quejas y reclamos de coordinación de la sección 504

Todos los beneficiarios indirectos deberán cumplir con los requisitos de accesibilidad establecidos en la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) y en la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (Rehabilitation Act of 1973) (Sección 504). En conjunto, estas leyes de accesibilidad y sus reglamentos de implementación prohíben la discriminación basada en la discapacidad y establecen requisitos de accesibilidad física en actividades de vivienda financiadas con fondos federales.

La Sección 504 establece que ninguna persona calificada podrá ser excluida de la participación, negársele beneficios del programa o ser objeto de discriminación, solo por su discapacidad, en cualquier programa o actividad que reciba asistencia financiera federal. La Sección 504 impone requisitos relacionados con la accesibilidad del programa, la comunicación, el diseño y la construcción accesible para actividades de vivienda, así como la revisión de políticas y procedimientos de los beneficiarios indirectos. El capítulo 7 de la guía CDBG contiene más información sobre la sección 504 y sus requisitos.

En lo que respecta específicamente al programa de rehabilitación de alquiler, las viviendas financiadas con CDBG-DR estarán sujetas a los requisitos de accesibilidad tanto de la Sección 504 como de la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act), en su versión enmendada. Se define que una unidad de vivienda accesible debe encontrarse en una ruta accesible y contar con características accesibles en su interior. Si alguna persona desea presentar una queja, deberá dirigirse al DLG, el cual seguirá su procedimiento de quejas y responderá en un plazo de 15 días. Asimismo, cualquier persona que considere que se le ha negado oportunidades o ha sido tratada de manera diferente debido a su raza, color, origen nacional, sexo, orientación sexual, identidad de género, edad, discapacidad, religión o situación familiar podrá presentar una queja. Las quejas se pueden presentar directamente al DLG.

15 Cierre del programa

15.1 Cierre del programa

Una vez que los fondos de la subvención del CDBG-DR se hayan gastado en su totalidad y el proyecto haya finalizado, el beneficiario indirecto debe iniciar el proceso de cierre del proyecto. Las regulaciones del CDBG-DR exigen que la subvención entre el DLG y el HUD se cierre en un plazo de 6 años. Por lo tanto, realizar el cierre oportuno con los beneficiarios indirectos es un factor clave para que el DLG cumpla dicho plazo. El Capítulo 14: Cierre del proyecto del Manual del beneficiario indirecto describe en detalle los pasos que estos deben seguir para cerrar el programa.

15.2 Cierre del proyecto

Además de la documentación de cierre de obra presentada por el contratista general, los representantes del programa trabajarán con los propietarios para recopilar toda la documentación de cierre necesaria para sus expedientes, conforme a lo establecido en el capítulo sobre cierre de proyectos del manual del beneficiario indirecto. Los expedientes de los arrendadores se cerrarán dentro

del proyecto una vez que se haya reunido toda la documentación, incluida la de ingresos de los hogares de los inquilinos.

15.3 Requisitos de seguro contra inundaciones

Si la propiedad del solicitante, las unidades reconstruidas o las unidades de reemplazo se encuentran en una Zona de riesgo especial de inundación, la propiedad asegurable deberá contar con una póliza de seguro contra inundaciones por un monto equivalente al menor de los siguientes valores en todo momento:

- El valor de la adjudicación federal; o
- El monto máximo disponible para la estructura conforme al NFIP o su programa sucesor.

Si no se mantiene el seguro, podría resultar en la inelegibilidad del propietario para recibir ayuda ante futuros desastres. Al vender o transferir la propiedad, el propietario deberá notificar por escrito a todos los adquirentes, en la fecha o antes de la fecha de dicha transferencia y como parte de los documentos que evidencien la misma, sobre la obligación continua de mantener un seguro contra inundaciones en la propiedad.

Deberá presentarse evidencia de que la propiedad (o la propiedad reconstruida) cuenta con cobertura de seguro contra inundaciones antes del cierre, en caso de que dicho seguro sea un requisito debido a asistencia federal previa recibida por desastre. Si se requiere cobertura contra inundaciones, pero no está disponible debido al estado de deterioro de la propiedad, el propietario deberá presentar una carta de rechazo del asegurador al momento de la firma del contrato. Asimismo, deberá proporcionar prueba de que obtuvo el seguro contra inundaciones una vez finalizada la construcción.

15.4 Duplicación de beneficios (Duplication of Benefits, DOB), diligencia debida y supervisión

Al cerrar el proyecto de un propietario, el beneficiario indirecto supervisará el cumplimiento de la DOB contactando a las diversas agencias antes mencionadas anteriormente o enumeradas en el cálculo original de la DOB, así como al receptor de los fondos del CDBG-DR. El propietario deberá reembolsar cualquier asistencia recibida posteriormente para el mismo propósito que la ayuda otorgada por medio de los fondos del CDBG-DR. Para más información, consulte la *Guía de políticas sobre la duplicación de beneficios del HUD* en el Título 87 del FR, 31636 y el Capítulo 10 del Manual del beneficiario indirecto.

16 Gestión de registros

Los beneficiarios indirectos están obligados a mantener registros anuales de ocupación para todas las unidades mejoradas con fondos del CDBG-DR. Este informe deberá incluir el número de unidad, los ingresos del hogar del inquilino, el monto del alquiler cobrado y la fecha de ingreso. El DLG se reserva el derecho de revisar cualquier documento de arrendamiento, formulario de certificación de ingresos, así como los informes anuales de inspección conforme a las Normas de Calidad de Vivienda (Housing Quality Standards, HQS).

Es obligatorio que el beneficiario indirecto documente completamente el cumplimiento con todas las regulaciones aplicables del CDBG-DR. Para ello, deben mantener registros detallados y presentar todos los informes necesarios al DLG. Los beneficiarios indirectos deberán conservar todos los registros relacionados con el proyecto durante un mínimo de cinco años a partir del cierre del proyecto.

El sistema de archivo implementado debe ser fácil de usar y proporcionar un historial detallado de las actividades para su examen y revisión por parte del estado, auditores y personal local. Todos los registros relacionados con el cumplimiento del programa deben estar disponibles, a solicitud, para las siguientes entidades:

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development),
- El inspector general,
- La Oficina general de contabilidad,
- El contralor general de EE. UU.,
- El Departamento de Gobierno Local,
- La Comisión de Investigación Legislativa,
- El auditor de cuentas públicas.

Estas entidades deben tener acceso a cualquier libro, registro, cuenta, documento, papel y propiedad mejorada con los fondos que sea relevante para la subvención. Ciertos registros también deberán estar disponibles para el público. Los archivos, en la medida de lo posible, deben mantenerse en una ubicación central. El beneficiario indirecto deberá conservar los registros por al menos cinco años después del cierre final del proyecto. A continuación, se identifican las principales categorías de archivos y los materiales que deben mantenerse en cada expediente. El DLG mantiene esta lista y, aunque no es exhaustiva, los beneficiarios indirectos deben referirse a las leyes y regulaciones aplicables, así como al manual CDBG del DLG.

16.1 Objetivos nacionales

Los beneficiarios indirectos deben mantener registros que demuestren que las actividades financiadas cumplen con el objetivo nacional de LMI. La documentación de todos los beneficiarios LMI debe conservarse en archivo durante cinco años, incluida la documentación de respaldo para verificar la elegibilidad por ingresos.

16.2 Solicitud del beneficiario indirecto

Los beneficiarios indirectos deben conservar la solicitud presentada al programa, cualquier enmienda y revisión a la solicitud (si aplica), así como toda la correspondencia relacionada con esta. Estos documentos deben mantenerse archivados y disponibles para su revisión por parte del DLG durante cinco años.

16.3 Acuerdo de subvención

Los beneficiarios indirectos deberán mantener los siguientes registros durante cinco años después del cierre del proyecto: carta de aprobación preliminar, acuerdo de subvención, registros y correspondencia relacionada con materiales de prueba, enmiendas y documentación, información sobre indicadores de

desempeño. Asimismo, deberán conservar los registros relativos a la asequibilidad de todas las unidades disponibles para inquilinos LMI, incluidos los registros de alquiler y la documentación de respaldo de ingresos. En caso de que un inquilino se mude durante el transcurso del año, los beneficiarios indirectos serán responsables de presentar la documentación actualizada de los nuevos inquilinos para certificar que cumplen con los requisitos de ingresos y que los montos de alquiler están dentro de las tarifas establecidas por el DLG.

16.4 Auditoría

Los beneficiarios indirectos deben proporcionar sus auditorías financieras para que el DLG las revise al final de cada año fiscal. Si una auditoría identifica algún hallazgo o deficiencia relacionada con el manejo de los fondos de CDBG o CDBG-DR, se deberá conservar toda la documentación que acredite que se han solucionado esos hallazgos y cualquier costo cuestionado.

16.5 Participación ciudadana

Los beneficiarios indirectos deben proporcionar oportunidades razonables para la participación ciudadana mediante audiencias y acceso a información sobre este programa. El DLG exige que los beneficiarios indirectos realicen al menos dos audiencias públicas durante el transcurso de la subvención para obtener comentarios de la ciudadanía sobre los siguientes aspectos: 1) Evaluación de necesidades para recopilar información sobre las necesidades de vivienda en alquiler, la cual deberá llevarse a cabo antes de la presentación de la solicitud, y 2) Revisión del desempeño, que evaluará el uso de los fondos y el desempeño del programa. Esta audiencia deberá realizarse antes del cierre de la subvención. Se espera que los beneficiarios indirectos adopten las medidas apropiadas para fomentar la participación de toda la ciudadanía, incluidos grupos minoritarios, personas que no hablen inglés y personas con discapacidad. Los beneficiarios indirectos deberán cumplir con los requisitos de participación ciudadana establecidos en el Capítulo 1: Administración de proyectos del Manual del beneficiario indirecto.

16.6 Información específica del programa de vivienda

Se deben conservar los siguientes documentos:

- Pautas del programa
- Políticas y procedimientos locales de rehabilitación
- Solicitudes de asistencia
- Encuesta de rehabilitación de viviendas
- Verificaciones de ingresos
- Expediente del contrato de rehabilitación para cada proyecto
- Aviso sobre los riesgos de pintura con plomo, documentación de que se proporcionó el folleto correspondiente y aviso de cualquier actividad de reducción de riesgos y resultados de la descontaminación
- Informe de prueba de pintura con plomo, evaluación o informe de detección:
 - Para proyectos con asistencia menor a \$5,000: informe de descontaminación

- Para proyectos con asistencia entre \$5,000 y \$25,000: informe de descontaminación
- Para proyectos con asistencia superior a \$25,000: informe de eliminación de riesgos
- Revaloración de trabajo y cálculos de costos (incluidos cálculos de trabajos relacionados con pintura con plomo, si corresponde)
- Evidencia de inspecciones sistemáticas y exhaustivas
- Aviso de aceptación del trabajo firmado por el propietario por cada pago realizado por el trabajo efectuado
- Documentación de cualquier orden de cambio, incluido el aviso de aprobación por parte de DLG
- Evidencia y certificación de prácticas laborales seguras y protección de los ocupantes (incluida cualquier reubicación realizada, si corresponde)
- Documentación de las exenciones cuando no fue necesaria la reubicación
- Acuerdos por escrito
- Certificado de inspección al concluir el proyecto
- Documentos de préstamo ejecutados, incluidos documentos de escrituras
- Constancia de propiedad
- Comprobante de seguro vigente
- Documentación que acredite que el alquiler de las unidades destinadas a personas con LMI no exceden los límites de alquiler establecidos por el DLG para la zona (según tamaño en número de dormitorios)
- Documentación de un sistema local que supervise el alquiler cobrado (o por cobrar) después de la rehabilitación para cada unidad en cada estructura rehabilitada
- Número estimado de unidades rehabilitadas en cada estructura y el porcentaje de unidades que serán ocupadas por hogares de ingresos bajos y moderados
- Solicitudes en trámite y solicitantes descalificados, y
- Evidencia de participación de contratistas.

16.7 Información personal identificable (PII)

La información personal identificable (Personally Identifiable Information, PII) es la que puede utilizarse para distinguir o rastrear la identidad de las personas. Los ejemplos de información personal identificable incluyen nombres, direcciones, documentos de verificación de ingresos, estado de discapacidad, estado de empleo, etc. que pueden vincularse o son vinculables a un solicitante o beneficiario específico del programa. Dado que este programa requiere que los beneficiarios indirectos recopilen información de calificación de ingresos que contiene PII, estos deben conservar dicha información durante la duración del proyecto en el sistema de registro. Si los registros que contienen PII están sujetos a solicitudes de la Ley de Libertad de Información (Freedom of Information Act), solo se divulgarán de conformidad con las leyes estatales y federales. Los registros de PII solo se almacenan durante el tiempo que sea necesario, de acuerdo con los requisitos de retención de registros del Título 2 del CFR, Parte 200.333 y Título 24 del CFR, Parte 570.502(a)(7).

16.8 Expedientes de beneficiarios

Los beneficiarios indirectos deben mantener registros de cada inquilino que resida en una unidad mejorada con fondos del CDBG-DR. Estos proyectos deben registrar los ingresos, raza y etnia conforme a las categorías del HUD, así como si el hogar es encabezado por una mujer (con uno o más hijos menores de 18 años), por una persona mayor (62 años o más) o por una persona con discapacidad. Se informa a los beneficiarios indirectos que puede requerirse información adicional para que el programa calcule en forma adecuada el monto de la subvención de un solicitante y determine la elegibilidad, y que el beneficiario indirecto debería mantener todos los registros, recibos, facturas y otra documentación relacionada con cualquier reparación, construcción o limpieza de la propiedad durante no menos de cinco años a partir de la fecha en que cierren con el programa.

16.9 Davis Bacon

Los proyectos de construcción, reconstrucción o rehabilitación financiados con fondos de CDBG-DR deben cumplir con ciertos procedimientos para garantizar el pleno cumplimiento de los requisitos federales y estatales aplicables. Las Normas laborales y requisitos de gestión de la construcción son obligatorias e imponen a los beneficiarios y contratistas la responsabilidad de documentar el cumplimiento de las normativas sobre el empleo y el pago de trabajadores en proyectos de construcción. Estos requisitos incluyen la preparación de licitaciones, el cumplimiento de estándares laborales, reuniones previas a la construcción, inspecciones y procedimientos de aprobación. La determinación salarial de Davis Bacon se aplica si un beneficiario indirecto planea rehabilitar una estructura con ocho o más unidades. Estas unidades no se limitan a un solo edificio y se definen como uno o más edificios en un lote indivisible o en lotes o parcelas contiguas, que son de propiedad común y se operan como un solo proyecto de renta, cooperativa o condominio. Si los beneficiarios indirectos tienen dudas sobre la implementación de los requisitos de Davis Bacon, se recomienda que se comuniquen con el DLG lo antes posible para recibir orientación. Si un beneficiario indirecto planea someter a licitación cualquier componente del proyecto, existen varios documentos de planificación previa que deben completarse y revisarse antes de iniciar el proceso de licitación y celebrar un contrato. Consulte el Capítulo 6: Normas laborales y requisitos de gestión de la construcción del Manual del beneficiario indirecto para obtener detalles y documentación requerida para este programa.

17 Definiciones

Acuerdo de subrogación: acuerdo ejecutado por el beneficiario por el que se compromete a reembolsar cualquier asistencia duplicada si recibe después otra asistencia por desastre para el mismo propósito que los fondos de recuperación por desastre ya recibidos.

Acuerdo de subvención y documentos asociados: todos los documentos requeridos por el programa para la ejecución antes de iniciar cualquier desembolso de fondos o emitir una Orden de proceder (Notice to Proceed, NTP) a un contratista de construcción. Estos documentos deberán incluir como mínimo: un acuerdo de subvención, un acuerdo de subrogación y cualquier otro documento requerido para desembolsar los fondos del programa a un solicitante.

AMI: el ingreso familiar promedio (punto medio) para un área ajustado según el tamaño del hogar, según lo publica anualmente el HUD.

Anciano: persona de al menos 62 años [24 CFR § 5.100].

Apelación: solicitud escrita de un participante para que se revise y cambie una determinación desfavorable tomada por el programa.

Áreas más impactadas y desfavorecidas (Most Impacted and Distressed, MID): áreas que reciben el mayor impacto de un desastre según lo determine el HUD o el estado al realizar asignaciones de fondos para desastres, con el uso de las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daño del desastre.

Aviso de adjudicación: aviso escrito proporcionado a un participante para informarle sobre el cálculo de su adjudicación cero o positiva.

Beneficiario indirecto: entidad no federal, unidad de gobierno local general, u organización sin fines de lucro en Kentucky que administra la totalidad o una parte de un programa financiado por CDBG-DR, como se consigna en un acuerdo de subvención entre el beneficiario indirecto y el DLG.

Beneficiario: el hogar de un inquilino que ha completado la calificación de ingresos y es elegible para residir en una de las unidades asequibles mejoradas con fondos del CDBG-DR.

Casa modular: unidad de vivienda compuesta por dos o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportados a un sitio de construcción en camión para su ensamblaje final sobre cimientos permanentes. Una casa modular debe construirse de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que se aplican a las casas construidas en el lugar. Las casas modulares no incluyen casas móviles.

Casa móvil: unidad de vivienda compuesta por uno o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y diseñada para que se la transporte a un sitio de construcción en su propio chasis para colocación sobre una estructura de soporte. Una casa móvil se construye de acuerdo con los estándares establecidos en el Código de construcción del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development) para viviendas prefabricadas. Una casa móvil no se construye de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que se aplican a las casas construidas en el lugar.

Cauce de inundación: cauce de un río u otro curso de agua y áreas de tierra adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación base sin aumentar en forma acumulativa la elevación de la superficie del agua más de una altura designada según lo define el Título 44 del CFR, § 59.1

CDBG-DR: subvención en bloque para desarrollo comunitario para la recuperación ante desastres

Contratista general: persona o entidad que tiene licencia en el Estado de Kentucky para realizar servicios de construcción.

Costo estimado de reparación: estimación documentada, punto por punto, de los daños observados durante la evaluación de daños a la propiedad de un participante en la que se cuantifican los materiales y la mano de obra necesarios para repararlos.

Daño sustancial: daño sustancial al de cualquier origen sufrido por una estructura cuyo costo de restaurar la estructura a su condición previa al daño sería igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de que se produjera (44 CFR § 59.1). Las jurisdicciones locales determinan el daño sustancial.

Demolición: derribo y eliminación adecuada de edificios e instalaciones en estado ruinoso.

Discapacidad: para los fines del Programa, "discapacidad" es consistente con la ley federal en virtud de la Ley del Seguro Social, según enmendada, Título 42 de USC § 423(d), la Ley de

Estadounidenses con Discapacidades de 1990, según enmendada, Título 42 de USC § 12102(1)-(3), y de acuerdo con las regulaciones de HUD en el Título 24 del CFR § 5.403 y 891.505.

Dominio limitado del inglés (Limited English Proficiency, LEP): designación para personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque su idioma principal es otro y no han desarrollado fluidez en inglés. Una persona con dominio limitado del inglés puede tener dificultades para hablar o leer inglés. Una persona con LEP se beneficia de un intérprete que traduzca hacia y desde su idioma principal. También puede necesitar que se traduzcan a su idioma principal documentos escritos en inglés para poder entender los que sean importantes y se relacionen con salud y servicios humanos.

Duplicación de beneficios: se refiere a la disposición de la *Ley de Asistencia ante Desastres y Alivio de Emergencia Robert T. Stafford* o Ley Stafford (Robert T. Stafford Disaster Assistance and Emergency Relief Act) que prohíbe a cualquier persona, empresa comercial u otra entidad recibir asistencia financiera de fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de una pérdida resultante de un desastre mayor por el cual esa persona o entidad ya ha recibido asistencia financiera de cualquier otro programa, seguro u otra fuente.

Ejecución electrónica: proceso mediante el cual todos los firmantes requeridos de acuerdos de subvención y documentos asociados ejecutan cualquier y todos los documentos por medios electrónicos. Los medios electrónicos pueden incluir la transmisión de firmas de documentos mediante el escaneo de documentos firmados originales y la transmisión de esas copias ejecutadas de vuelta al Programa por correo electrónico, DocuSign u otro método aprobado por el DLG.

Estándares de calidad de vivienda del HUD: estándar del HUD para condiciones de vivienda dignas, seguras y sanitarias según se define en el Título 24 del CFR, § 982.401.

Evaluación de daños: proceso utilizado para verificar que los daños en una propiedad puedan atribuirse razonablemente a los incendios forestales o a las tormentas de viento de 2020.

Evento que califica: también denominado desastre que califica. Se refiere al desastre que afectó la propiedad dañada y a la asignación del CDBG-DR que financia la recuperación.

Familia: grupo familiar compuesto por dos o más personas relacionadas. El término familia también incluye a una o más personas elegibles que viven con otra u otras, que se consideran importantes para su cuidado o bienestar.

Hogar: todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de la relación entre ellos. Los ocupantes pueden ser una sola familia, dos o más que viven juntas o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no que compartan una situación de alojamiento. Para las actividades de vivienda, la prueba de cumplimiento del objetivo de ingresos bajos a moderados se basa en los ingresos del grupo familiar.

HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (United States Department of Housing and Urban Development).

Ingresos totales del hogar: el ingreso total de todas las personas mayores de 18 años que residen en una propiedad dañada.

Inquilino: persona o familia que renta u ocupa una unidad de vivienda asistida. [24 CFR § 5.504]

Jefe de familia: miembro adulto que es el jefe del grupo familiar a los efectos de determinar la elegibilidad de ingresos y el alquiler. [24 CFR § 5.504]

Ley de Protección ante Desastres por Inundaciones (Flood Disaster Protection Act) de 1973 y sec. 582(a) de la Ley de Reforma del Seguro Nacional contra Inundaciones (National Flood Insurance Reform Act) de 1994: El cumplimiento de los requisitos legales de la sección 582(a) exige que la asistencia para desastres por inundaciones del HUD que se pone a disposición en las áreas especiales de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Areas, SFHA) no se pueda utilizar para realizar un pago (incluido cualquier pago de asistencia

de préstamo) a una persona para reparación, reemplazo o restauración de daños por inundaciones a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: (1) la persona ya había recibido asistencia federal por desastre por inundación condicionada a la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones; y (2) esa persona no obtuvo ni mantuvo un seguro contra inundaciones como lo exige la ley federal vigente para esa propiedad.

Llanura aluvial: también conocido como “nivel de inundación base”, según se define en el Título 44 del CFR, parte 59, se trata de tierras bajas, planas y que se inundan en forma periódica, adyacentes a ríos, lagos y océanos y sujetas a procesos geomórficos (conformación del terreno) e hidrológicos (flujo de agua). Los terrenos inundables de 100 años son la tierra que se prevé que se inundará durante una tormenta de 100 años, que tiene un 1% de posibilidades de ocurrir en un año determinado. Las áreas dentro de la llanura aluvial de 100 años también pueden inundarse con tormentas mucho más pequeñas. FEMA utiliza la llanura aluvial de 100 años para administrar el programa federal de seguro contra inundaciones.

Mejora sustancial: cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura cuyo costo sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura antes de que comience la mejora o reparación, o, si la estructura ha sido dañada y está siendo restaurada, antes de que ocurriera el daño. Las determinaciones de mejora sustancial son realizadas por los funcionarios locales encargados de la aplicación del código, permisos, construcción o llanuras aluviales. El Programa acatará estas determinaciones. [24 CFR § 55.2(b)(10)]

NFIP: Programa nacional de seguro contra inundaciones (National Flood Insurance Program). Cuando el programa menciona al NFIP en el contexto de elegibilidad o duplicación de beneficios, se refiere a programas de seguro contra inundaciones privados y públicos que cubren reparaciones estructurales resultantes de daños por inundaciones.

Normas de construcción ecológica: toda rehabilitación (que cumpla con la definición de mejora sustancial), reconstrucción o nueva construcción debe cumplir con un estándar reconocido por la industria que haya obtenido la certificación LEED.

Nueva construcción: casa de reemplazo que excede sustancialmente la huella original en el lote existente (si está permitido) o construcción de una nueva casa en una nueva ubicación.

Objetivo nacional de LMI: uno de los tres objetivos nacionales que cualquier actividad de CDBG debe cumplir. Las actividades que cumplen el objetivo LMI deben beneficiar a los hogares cuyo ingreso bruto anual total no exceda el 80% de la mediana de ingreso del área (área median income, AMI), ajustado al tamaño de la familia. La elegibilidad de ingresos se determinará y verificará de acuerdo con la guía del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados cada año por el HUD, se utilizarán para verificar la elegibilidad de ingresos de cada grupo familiar que solicite asistencia en el momento en que se la brinde.

- Extremadamente bajo: ingreso anual del hogar de hasta el 30% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado según el tamaño de la familia.
 - Muy bajo: ingreso anual del hogar entre el 31 y el 50% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado al tamaño de la familia; y
 - Bajo: ingreso anual del hogar entre el 51 y el 80% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado al tamaño de la familia.

Parte 5, definición de ingreso: La definición de ingresos anuales según la Parte 5 es el monto bruto de los ingresos de todos los miembros adultos del hogar que se prevé recibir durante el siguiente período de 12 meses.

Poder notarial (Power of Attorney, POA): autorización para actuar en nombre de otra persona de manera legal o por negocios.

Propiedad dañada: la unidad de vivienda que fue directamente afectada por el desastre.

Propiedad: Los solicitantes deben haber tenido y mantenido un patrimonio actual, de propiedad absoluta y posesoria sobre la superficie del terreno.

Reconstrucción: demolición y reconstrucción de una unidad de vivienda en el mismo lote, prácticamente en el mismo espacio y de la misma manera. La cantidad de unidades en el lote no puede aumentar y no se puede exceder sustancialmente el total de superficie de la estructura residencial principal original que se reconstruirá; sin embargo, se puede aumentar o disminuir la cantidad de habitaciones en una unidad. Si el porcentaje relativo de la reparación de un solicitante es del 80% o más del monto de reconstrucción determinado por el programa, la estimación de reconstrucción se utiliza para calcular el costo de reconstrucción de la estructura dañada.

Reemplazo: demolición, retiro y reemplazo de una casa prefabricada dañada por una casa nueva en prácticamente el mismo espacio o en una nueva ubicación si la unidad dañada original estaba en un terreno arrendado y el propietario debe reubicarse a una nueva propiedad.

Registro Federal (Federal Register, FR): publicación diaria del Gobierno federal de EE. UU. que publica regulaciones administrativas propuestas y finales de los organismos federales.

Rehabilitación: reparación o restauración de unidades de vivienda en las zonas afectadas por el desastre según los códigos y normas de construcción vigentes. Si el porcentaje relativo de reparación de la casa con estructura de madera del solicitante es de menos del 80% del valor fiscal tasado antes de la tormenta, la estimación de reparación se utiliza para calcular el costo de rehabilitación de la estructura dañada, independientemente del valor de las condiciones de construcción imprevistas que requieran una orden de cambio.

Segundo hogar: vivienda que no es la residencia primaria del propietario, un inquilino o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de la solicitud de asistencia. Las propiedades que eran segundas viviendas en el momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para asistencia de rehabilitación o incentivos de vivienda. El HUD ha establecido un requisito alternativo para segundas residencias que puede permitir asistencia en circunstancias limitadas coordinadas con esa entidad.

Seguro contra inundaciones: La *Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973* (Flood Disaster Protection Act of 1973) (42 USC § 4012a) requiere que los proyectos que reciben asistencia federal y se ubican en un área identificada por FEMA como dentro de áreas especiales de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Areas, SFHA) tengan cobertura de un seguro contra inundaciones según el *Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones* (National Flood Insurance Program, NFIP). Si la comunidad no participa en el NFIP, no se puede utilizar la asistencia federal en esas áreas.

Seguro de daños a la propiedad: seguro que cubre reparaciones estructurales de una vivienda debido a viento, fuego, granizo, lluvia impulsada por el viento, tornados, huracanes u otros desastres naturales distintos a las inundaciones.

Subrogación: la subrogación es una doctrina legal que permite que una entidad asuma los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones para la recuperación ante desastres, un beneficiario indirecto debe suscribir un acuerdo de subrogación en el cual la agencia de financiamiento (DLG) obtiene el derecho de recaudar cualquier pago adicional de recuperación ante desastres que la entidad reciba para el mismo propósito después de haber recibido beneficios de recuperación ante desastres.

Umbral de reconstrucción: cantidad suficiente de daño infligido a una estructura por la cual el programa considera necesario reconstruir en lugar de rehabilitar. El umbral actual es el daño que excede el 80% del valor de reconstrucción de la estructura, determinado por la fórmula

- $\text{costo estimado de reparación} / (\text{estimación de reparación de superficie elegible} \times \text{multiplicador de reconstrucción}) \times 100 = \text{porcentaje de daño.}$



DEPARTMENT FOR
LOCAL GOVERNMENT

URA: la *Ley Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970* (Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act of 1970), según enmendada (Título 49 del CFR, Parte 24) (Título 42 del U.S.C. 4601 et seq.). Aplica a todas las adquisiciones de bienes raíces o desplazamientos de personas resultantes de un programa o proyecto federal o con asistencia federal. El objetivo de la URA es proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes raíces sean adquiridos o que sean desplazadas en relación con proyectos financiados con fondos federales. Para los fines de estas pautas, la URA se aplica principalmente a los desplazamientos residenciales en adquisiciones involuntarias (Título 49 del CFR, Subparte B) o actividades multifamiliares dañadas/ocupadas que requieran la reubicación de los arrendatarios.

Vivienda prefabricada: unidad de vivienda compuesta por uno o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportados a un sitio de construcción. Consulte la sección Casa móvil y casa modular.

APÉNDICE A: PLAN DE ADMINISTRACIÓN DE SUBVENCIONES

El Plan de administración de subvenciones es un documento de respaldo obligatorio para todas las presentaciones de solicitudes. Establece las funciones y responsabilidades de todas las personas involucradas en el proyecto y determina cuándo y cómo se implementarán todas las actividades. El Plan debe incluir al menos los siguientes componentes:

- La identidad, las funciones y las responsabilidades de todas las personas involucradas en la implementación del proyecto.
- La identificación de las fechas objetivo para la finalización de tareas clave.
- El método mediante el cual el director ejecutivo y el administrador de la subvención supervisarán y monitorearán todos los aspectos del proyecto para garantizar una implementación oportuna y efectiva.
- La identificación de puntos de referencia específicos del proyecto mediante los cuales se rastreará y analizará la administración e implementación del proyecto. Los puntos de referencia deben consistir en fechas específicas en las que se completarán las tareas y subtareas.
- El método para la administración de contratos de diseño y construcción, incluidos levantamientos topográficos e ingeniería adicional, revisión de planes, licitaciones, aprobación de órdenes de cambio e inspección y supervisión por parte del gobierno local.
- La identificación de problemas potenciales y complejidades inherentes al proyecto, así como un análisis de cómo se anticiparán y mitigarán.
- El método mediante el cual los funcionarios del gobierno local, incluido el administrador principal de la localidad, serán informados sobre el estado del proyecto.
- El proceso para la revisión, aprobación y pago de facturas relacionadas con todos los gastos del proyecto; y
- Un cronograma para el gasto de fondos administrativos basado en el cumplimiento de los puntos de referencia.
- Normas de construcción ecológica y resiliente: El DLG requiere que el beneficiario indirecto seleccione y cumpla con las Normas de construcción ecológica y resiliente para la nueva construcción y reconstrucción de viviendas según lo exigido por el HUD. El beneficiario indirecto debe cumplir con este estándar en todas las nuevas construcciones residenciales, reconstrucciones y rehabilitaciones de edificios sustancialmente dañados. Para más información, consulte el Capítulo 11 del Manual del beneficiario indirecto.
- Proceso de duplicación de beneficios (Duplication of Benefits, DOB): Los beneficiarios indirectos son responsables del análisis de la asistencia y los beneficios de la recuperación ante desastres provenientes de todas las fuentes para garantizar que no haya duplicaciones. Como parte de este plan, los beneficiarios indirectos deben desarrollar un proceso para la revisión y documentación de la DOB.

El equipo de administración de subvenciones debe identificar lo siguiente:

- Las tareas a completar para que las actividades del proyecto se mantengan en curso.
- La asignación de responsabilidad a una persona por cada tarea identificada, así como la asignación de una persona de apoyo para cada tarea (la responsabilidad no puede ser compartida por dos personas).
- La secuencia y el cronograma de finalización de las tareas para que el proyecto pueda completarse dentro del marco del Acuerdo de subvención.

APÉNDICE A: PLAN DE ADMINISTRACIÓN DE SUBVENCIONES

El Plan de administración de subvenciones es un documento de respaldo obligatorio para todas las presentaciones de solicitudes. Establece las funciones y responsabilidades de todas las personas involucradas en el proyecto y determina cuándo y cómo se implementarán todas las actividades. El Plan debe incluir al menos los siguientes componentes:

- La identidad, las funciones y las responsabilidades de todas las personas involucradas en la implementación del proyecto.
- La identificación de las fechas objetivo para la finalización de tareas clave.
- El método mediante el cual el director ejecutivo y el administrador de la subvención supervisarán y monitorearán todos los aspectos del proyecto para garantizar una implementación oportuna y efectiva.
- La identificación de puntos de referencia específicos del proyecto mediante los cuales se rastreará y analizará la administración e implementación del proyecto. Los puntos de referencia deben consistir en fechas específicas en las que se completarán las tareas y subtareas.
- El método para la administración de contratos de diseño y construcción, incluidos levantamientos topográficos e ingeniería adicional, revisión de planes, licitaciones, aprobación de órdenes de cambio e inspección y supervisión por parte del gobierno local.
- La identificación de problemas potenciales y complejidades inherentes al proyecto, así como un análisis de cómo se anticiparán y mitigarán.
- El método mediante el cual los funcionarios del gobierno local, incluido el administrador principal de la localidad, serán informados sobre el estado del proyecto.
- El proceso para la revisión, aprobación y pago de facturas relacionadas con todos los gastos del proyecto; y
- Un cronograma para el gasto de fondos administrativos basado en el cumplimiento de los puntos de referencia.

El equipo de administración de subvenciones debe identificar lo siguiente:

- Las tareas a completar para que las actividades del proyecto se mantengan en curso.
- La asignación de responsabilidad a una persona por cada tarea identificada, así como la asignación de una persona de apoyo para cada tarea (la responsabilidad no puede ser compartida por dos personas).
- La secuencia y el cronograma de finalización de las tareas para que el proyecto pueda completarse dentro del marco del Acuerdo de subvención.