



El Estado de Iowa
**Directrices del Programa de Alquiler de
Viviendas de Nueva Construcción**
Versión 1.0, junio de 2026

Índice

Historial de versiones	iv
Resumen del programa	2
Objetivo	2
Administración	2
Definiciones	2
Definiciones específicas del proyecto	4
Fondos disponibles	4
Subvenciones máximas	4
Actividades elegibles	5
Costos elegibles	7
Actividades no elegibles	8
Costos no elegibles	8
Objetivos nacionales	9
Vinculación con desastres	9
Solicitantes elegibles	10
Áreas elegibles	10
Contribución propia necesaria	10
Política de excepciones	10
Detalles del desarrollo	12
Incentivos para los promotores	12
Precio máximo de alquiler	13
Solicitud de asistencia	15
Requisito necesario para la audiencia pública	15
Enfoque de desarrollo de vivienda	16
Tipos de vivienda	16
Viviendas para grupos familiares afectados por desastres	17
Criterios de solicitud	18
Documentación necesaria para la solicitud	20
Identificación del equipo del proyecto	21
Funciones y responsabilidades	22
Responsabilidades de la IEDA	22
Responsabilidades de los sub-beneficiarios	22



Responsabilidades de los promotores	23
Responsabilidades de los inquilinos	24
Costo del proyecto	24
Selección del promotor	24
Ejecución del proyecto	25
Administradores de subvenciones	25
Actividades elegibles para la ejecución de proyectos	26
Requisitos contractuales	27
Documentación y reembolso	28
Selección	30
Puntuación	30
Adjudicación	31
Aviso de adjudicación	31
Fondos de sustitución	32
Razonabilidad de los costos	32
Acuerdo de subvención	35
Términos y condiciones	35
Primeros pasos tras la adjudicación	35
Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica	35
Liberación de fondos	36
Modificaciones y prórrogas	37
Cumplimiento de plazos y finalización del proyecto	37
Reclamaciones	38
Requisito de retención	38
Recuperación de fondos	39
Ingresos del programa	39
Códigos de construcción	39
Norma de construcción ecológica	40
Requisitos necesarios para pruebas de radón	40
Antes de la firma de los contratos de arrendamiento	41
Medidas de mitigación e incentivo para obras de mitigación	41
Medidas de mitigación	41
Incentivo para la mitigación	42
Incentivo para infraestructura de apoyo a la vivienda	42



Período de asequibilidad	44
Seguimiento del período de asequibilidad	44
Conexión a la infraestructura de propiedad pública	46
Requisitos generales del programa.....	48
Requisito relativo a las zonas inundables	48
Adquisiciones y contratación	48
Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA)	49
Sección 3.....	49
Davis-Bacon	49
Ley Uniforme de Reubicación.....	50
Minimizar el desplazamiento.....	50
Sustentabilidad a largo plazo.....	51
Vivienda justa y derechos civiles	52
Controles internos	52
Prevención del fraude, el desperdicio y el abuso	53
Gestión financiera.....	53
Revisión de la duplicación de los beneficios y subrogación	54
Conflicto de intereses	55
Supervisión	57
Cierre	59
Requisitos de auditoría	60
Gestión de registros.....	60
Retención de documentos	61
Apéndice.....	A-i



Historial de versiones y

Versión	Fecha	Descripción resumida
1.0	junio de 2026	Original



Resumen del programa

Resumen del programa

Objetivo

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) ha asignado \$134,687,000 en fondos del Programa de Desarrollo Comunitario Basado en la Discreción (CDBG-DR) al estado de Iowa en respuesta a las inundaciones del Medio Oeste de junio de 2024 (FEMA DR-4796-IA), mediante la publicación del Registro Federal, vol. 90, n.º 10, del 16 de enero de 2025 (FR-6512-N-01). Esta asignación se hizo disponible a través de la Ley de Asignaciones Suplementarias para Ayuda en Casos de Desastre de 2025 (Pub. L. 118-158).

El programa de construcción de viviendas nuevas para alquiler financiará la construcción de unidades unifamiliares y multifamiliares en lotes vacíos dentro de vecindarios existentes o en nuevos vecindarios desarrollados con fines residenciales. Las unidades se destinarán al alquiler. Todas las unidades de alquiler tendrán un período de asequibilidad de 20 años. Al menos el 51 % de las unidades de un proyecto deben alquilarse a grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés) y estar sujetas a los límites de renta del 65 % del programa HOME durante el período de asequibilidad. Los proyectos de rehabilitación no son elegibles para este programa.

Administración

Este programa es administrado por la Autoridad de Desarrollo Económico de Iowa (IEDA, por sus siglas en inglés). La IEDA es una agencia estatal que administra los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario —Recuperación ante Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) otorgados al estado de Iowa por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Las actividades administrativas están a cargo del jefe del equipo de recuperación ante desastres de la IEDA y de miembros de los equipos de recuperación ante desastres y de programas federales.

Definiciones

- **Unidad de Gobierno Local General (UGLG, por sus siglas en inglés):** Cualquier ciudad, condado, pueblo, municipio, parroquia, subdivisión política de un estado o agencia pública que tenga la autoridad para llevar a cabo actividades elegibles para recibir asistencia en el marco del programa de Recuperación ante Desastres (CDBG-DR).
- **Sub-beneficiario:** Para este programa, el “solicitante” se convierte en sub-beneficiario de la IEDA para cualquier fondo otorgado. Los sub-beneficiarios son responsables del diseño, la administración y la implementación de sus proyectos y programas de conformidad con las normas. La IEDA supervisará a los sub-beneficiarios, les brindará asistencia técnica y los monitoreará.
- **Administradores de subvenciones:** Un administrador de subvenciones (GA, por sus siglas en inglés) es una persona que se ha inscrito en la Autoridad de Desarrollo Económico de Iowa (IEDA) para formar parte del Programa de Administradores Certificados de Subvenciones (CGA, por sus siglas en inglés) y cumplir con los requisitos de capacitación y certificación necesarios para administrar proyectos financiados con



subvenciones en Iowa. Los GA son responsables de garantizar el pleno cumplimiento de las regulaciones federales y estatales en todas las fases del proyecto financiado. Los solicitantes pueden obtener una lista de administradores de subvenciones certificados comunicándose con la IEDA. Consulte [la Política de CGA y los recursos de capacitación de la IEDA](#) para obtener más detalles.

- **Administración de subvenciones (CDBG-DR)** Según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), los costos de administración del programa (PAC) para el CDBG-DR se definen como “costos generales razonables (incluidos los gastos de financiación) de la gestión de la subvención que no incluyen los costos de personal ni los gastos generales directamente relacionados con la realización de otras actividades elegibles para el CDBG-DR” ([Aviso CPD 2023-06](#)). **Estos se aplican al personal de la IEDA para administrar la subvención a nivel estatal.**
- **Ejecución de proyectos (CDBG-DR):** Según el HUD, los costos de ejecución de actividades (ADC) para el CDBG-DR se definen como “los costos admisibles en los que se incurre para implementar y llevar a cabo actividades elegibles del CDBG-DR. Todos los ADC deben ser asignables a una actividad del CDBG-DR e incluir los costos directos que son parte integral de la ejecución de la actividad final apoyada por el CDBG-DR” ([Aviso CPD 2023-06](#)) En el caso de los programas del CDBG-DR, la ejecución de proyectos o actividades se refiere a las tareas a nivel de implementación necesarias para llevar a cabo una actividad específica del CDBG-DR aprobada en el Plan de Acción y establecida en el DRGR. Según el modelo del CDBG-DR de la IEDA, casi todo el trabajo reembolsable realizado por las CGA externas se clasifica como ejecución de proyectos o actividades, y **no como “administración de subvenciones”**.
- **Promotor:** Un promotor es una persona o entidad, con o sin fines de lucro, a la que el beneficiario otorga fondos del CDBG-DR con el fin de construir nuevas viviendas. Los sub-beneficiarios celebrarán un acuerdo de desarrollo con un promotor que mantenga el control del sitio del proyecto.
- **Tribus:** [Tribus](#), bandas, naciones y aldeas de nativos de Alaska [reconocidas a nivel federal](#), tal como se definen en el Título I de la Ley de Autodeterminación Indígena y Asistencia Educativa
- **Grupos familiares de ingresos bajos a moderados:** Son aquellos grupos familiares cuyos ingresos son iguales o inferiores al 80 % del ingreso mediano del área del condado en el que se construye la unidad de vivienda. Las verificaciones de ingresos deben realizarse de conformidad con el artículo 24 CFR 5.609 (Parte 5: Ingresos anuales). Las verificaciones de ingresos son válidas por 12 meses a partir de la fecha en que se completan.
- **Beneficiario:** Autoridad de Desarrollo Económico de Iowa (IEDA), como entidad receptora de los fondos del programa del HUD en nombre del estado de Iowa.
- **Proveedor:** Cualquier contratista o consultor contratado por el solicitante/UGLG o el sub-beneficiario para prestar servicios o suministrar productos en apoyo del proyecto propuesto.



Definiciones específicas del proyecto

- **Unidades de alquiler asequibles:** El número de unidades que forman parte del inmueble hipotecado y que están incluidas en el acuerdo de cláusulas y restricciones, las cuales son ocupadas por personas o grupos familiares de ingresos bajos y moderados en cualquier momento dado. El número de unidades asequibles, tal como se describe en las directrices, debe mantenerse en todo momento como unidades de alquiler asequibles durante todo el Período de Asequibilidad, mediante límites de ingresos para los inquilinos que ocupan dichas unidades y mediante límites de renta para los inquilinos que ocupan dichas unidades.
- **Acuerdo de desarrollo:** Se trata del acuerdo celebrado entre el sub-beneficiario/entidad responsable y el promotor. NO se trata de un acuerdo de sub-beneficiario según las regulaciones del HUD, ya que no delega las funciones y responsabilidades del sub-beneficiario/entidad responsable al propietario/promotor. El sub-beneficiario/entidad responsable conserva todas las responsabilidades, y el promotor es el propietario del inmueble y ejecuta el proyecto.
- **Alquiler multifamiliar:** Describe proyectos que cuentan con más de cinco unidades de alquiler.
- **Alquiler unifamiliar:** Describe proyectos que cuentan con entre una y cuatro unidades de alquiler.
- **Período de asequibilidad:** El plazo durante el cual las unidades subvencionadas deben cumplir con los requisitos necesarios para la verificación de ingresos de los inquilinos y los límites de renta establecidos.

Fondos disponibles

Programa	Presupuesto
Programa de alquiler de viviendas de nueva construcción	\$10,000,000

Subvenciones máximas

Incentivo para la construcción de viviendas por unidad	Incentivo por construcción de medidas de mitigación por unidad	Infraestructura de apoyo de la vivienda por unidad*
Hasta \$150,000	Hasta \$20,000	Hasta \$35,000 (o el 35 % del costo de construcción de la vivienda, lo que sea menor)

Todos los incentivos se solicitarán a través de la solicitud del Programa de Construcción de Viviendas Nuevas para Arrendamiento.

*La infraestructura de apoyo a la vivienda se otorgará mediante concurso y no estará disponible para todas las unidades seleccionadas. Se han asignado \$10,000,000 a la infraestructura de apoyo a la vivienda, y este monto será utilizado tanto por este programa como por el



Programa de Construcción de Viviendas Unifamiliares
ocupadas por sus propietarios.

Actividades elegibles

Las actividades elegibles según la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA) incluyen la construcción nueva, la adquisición y el desalojo: Sección 105(a) 1, 4, 5, 8, 11, 14, 15 y 24. Las exenciones aplicables identificadas en el Aviso de Asignación (90 FR 4754) y el Aviso Universal (90 FR 1754).

Actividades elegibles en virtud de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA)	
Sección 105(a)(1)	Adquisición de bienes inmuebles (incluidos los derechos aéreos, los derechos de agua y otros intereses sobre los mismos) que se encuentren: A. estén en estado de deterioro, se encuentren deteriorados, en proceso de deterioro, sin desarrollar o desarrollados de manera inadecuada desde el punto de vista del desarrollo y crecimiento comunitario adecuado; B. Apropriados para actividades de rehabilitación o conservación; C. Apropriados para la preservación o restauración de sitios históricos, el embellecimiento de terrenos urbanos, la conservación de espacios abiertos, recursos naturales y áreas pintorescas, la provisión de oportunidades recreativas o la orientación del desarrollo urbano; D. que se utilizará para la provisión de obras públicas, instalaciones y mejoras elegibles para recibir asistencia en virtud de este título; o E. Que se utilicen para otros fines públicos
Sección 105(a)(4)	Despeje, demolición, remoción, reconstrucción y rehabilitación (incluida la rehabilitación que promueva la eficiencia energética) de edificios y mejoras (incluida la asistencia provisional y el financiamiento de la adquisición pública o privada para la reconstrucción o rehabilitación, así como la reconstrucción o rehabilitación de propiedades de propiedad privada, e incluida la renovación de edificios escolares cerrados).



Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA) — Actividades elegibles

Sección 105(a)(8)	Prestación de servicios públicos, incluidos, entre otros, los relacionados con el empleo, la prevención del delito, el cuidado infantil, la salud, el abuso de drogas, la educación, la conservación de energía, el bienestar social o las necesidades recreativas, siempre que dichos servicios no hayan sido prestados por la unidad de gobierno local general (mediante fondos recaudados por dicha unidad o recibidos por ella del Estado en el que se encuentra) durante cualquier parte del período de doce meses inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la declaración con respecto a la cual se pondrán a disposición los fondos en virtud de este título, y que se destinarán a dichos servicios, a menos que el Secretario determine que la interrupción de dichos servicios fue resultado de acontecimientos ajenos al control de la unidad de gobierno local general; sin embargo, no más del 15 % del monto de cualquier asistencia a una unidad de gobierno local general (o, en el caso de las comunidades sin derecho a recibirla, no más del 15 % a nivel estatal) en virtud de este título, incluidos los ingresos del programa, pueda destinarse a actividades contempladas en este párrafo, a menos que dicha unidad de gobierno local general haya utilizado más del 15 % de la asistencia recibida en virtud de este título durante el año fiscal 1982 o el año fiscal 1983 para dichas actividades (excluyendo cualquier asistencia recibida de conformidad con la Ley Pública 98-8), en cuyo caso dicha unidad de gobierno local general podrá utilizar no más que el porcentaje o el monto de dicha ayuda empleada en tales actividades durante dicho año fiscal, cualquiera que sea el método de cálculo que arroje el monto más alto, salvo que, de cualquier monto de ayuda en virtud de este título (incluidos los ingresos de los programas) en cada uno de los años fiscales de 1993 a 2000 destinado a la Ciudad de Los Ángeles y al Condado de Los Ángeles, cada una de dichas unidades de gobierno general podrá utilizar no más del 25 % en cada uno de dichos años fiscales para actividades contempladas en este párrafo, y con la excepción de que, de cualquier monto de asistencia en virtud de este título (incluidos los ingresos del programa) en cada uno de los años fiscales 1999, 2000 y 2001, destinado a la ciudad de Miami, dicha ciudad podrá utilizar no más del 25 % en cada año fiscal para actividades contempladas en este párrafo.
Artículo 105(a)(11)	Pagos de reubicación y asistencia para personas, familias, empresas, organizaciones y explotaciones agrícolas desplazadas, cuando el beneficiario lo considere apropiado;
Sección 105(a)(14)	Prestación de asistencia, incluidos préstamos (tanto provisionales como a largo plazo) y subvenciones para actividades llevadas a cabo por entidades públicas o privadas sin fines de lucro, entre las que se incluyen (A) la adquisición de bienes inmuebles; A. Adquisición de bienes inmuebles; B. Adquisición, construcción, reconstrucción, rehabilitación o instalación de i. infraestructuras públicas (excepto edificios destinados al funcionamiento general del gobierno), mejoras de terrenos y servicios públicos, y ii. edificios o estructuras comerciales o industriales y otras mejoras de bienes inmuebles comerciales o industriales; y C. Planificación;



Actividades elegibles en virtud de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA)	
Sección 105(a)(15)	Asistencia a organizaciones sin fines de lucro de base vecinal, corporaciones de desarrollo local, organizaciones sin fines de lucro que atienden las necesidades de desarrollo de las comunidades en áreas no beneficiarias, o entidades constituidas conforme a la sección 301(d) de la Ley de Inversión en Pequeñas Empresas de 1958 para llevar a cabo un proyecto de revitalización vecinal, de desarrollo económico comunitario o de conservación de energía en cumplimiento de los objetivos del artículo 101(c) de este título, así como asistencia a organizaciones sin fines de lucro de base vecinal, u otras organizaciones sin fines de lucro, tanto privadas como públicas, con el fin de apoyar, como parte de la revitalización vecinal u otro tipo de desarrollo comunitario, el desarrollo de oportunidades de vivienda compartida (que no sean mediante la construcción de nuevas instalaciones) en las que las familias de personas mayores (según se definen en la sección 3(b)(3) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937) disfruten de los beneficios al vivir en una vivienda en la que las instalaciones se comparten con otras personas de una manera que satisfaga de forma eficaz y eficiente las necesidades de vivienda de los residentes y, por lo tanto, reduzca su costo de vivienda;
Sección 105(a)(24)	Prestación de asistencia directa para facilitar y ampliar la propiedad de vivienda entre las personas de ingresos bajos y moderados (salvo que dicha asistencia no se considerará un servicio público a los efectos del párrafo (8)), utilizando dicha asistencia para: (A) subvencionar las tasas de interés y los montos del capital hipotecario para compradores de vivienda de ingresos bajos y moderados; (B) financiar la adquisición, por parte de compradores de vivienda de ingresos bajos y moderados, de viviendas que sean ocupadas por los propios compradores; (C) obtener garantías para el financiamiento hipotecario obtenido por compradores de vivienda de ingresos bajos y moderados de prestamistas privados (con la salvedad de que los montos recibidos en virtud de este título no podrán utilizarse conforme a este subpárrafo para garantizar directamente dicho financiamiento hipotecario, y los beneficiarios de este título no podrán proporcionar directamente dichas garantías); (D) aportar hasta el 50 por ciento del pago inicial necesario para los compradores de vivienda de ingresos bajos o moderados; o (E) pagar los costos de cierre razonables (normalmente asociados con la compra de una vivienda) que incurran los compradores de vivienda de ingresos bajos o moderados.

Costos elegibles

Entre los ejemplos de costos elegibles dentro de estas actividades se incluyen:

- Costo de adquisición
- Demolición y obras en el terreno
- Costos directos de construcción, incluidos los honorarios de los contratistas
- Medidas de resiliencia y eficiencia energética
- Diseño arquitectónico y de ingeniería
- Otros costos indirectos, tales como evaluaciones ambientales, análisis de suelos y estudios de mercado



- Honorarios profesionales
- Cuotas de permisos
- Costos de marketing, ventas y arrendamiento

Actividades no elegibles

De conformidad con el artículo [24 CFR 570.207](#), la IEDA no financiará las siguientes actividades a través del programa:

Actividades no elegibles	
Gastos generales del gobierno	Los gastos necesarios para llevar a cabo las responsabilidades habituales de la unidad de la administración local general no son elegibles para recibir asistencia.
Actividades políticas	Los fondos del CDBG-DR no pueden destinarse al uso de instalaciones o equipos con fines políticos ni para participar en otras actividades políticas partidistas, tales como foros de candidatos, transporte de votantes o registro de votantes.
Compra de equipo	La compra de equipo con fondos del CDBG-DR, por lo general, no es elegible. Equipo de construcción: La compra de equipo de construcción no es elegible, pero sí lo es la compensación por el uso de dicho equipo a través de arrendamiento o depreciación. La compra de equipo de construcción para su uso como parte de una instalación de eliminación de residuos sólidos sí es elegible. Mobiliario y bienes muebles: La compra de equipo, accesorios fijos, vehículos motorizados, mobiliario u otros bienes muebles que no sean elementos estructurales integrales no es, por lo general, elegible.
Operación y mantenimiento	Cualquier gasto relacionado con la reparación, operación o mantenimiento de instalaciones públicas, mejoras y servicios no es elegible. Algunos ejemplos de gastos de operación y mantenimiento no elegibles son: Mantenimiento y reparación de calles, parques, áreas de juego, instalaciones de agua y alcantarillado, instalaciones vecinales, centros para personas mayores, centros para personas con discapacidad, estacionamientos y otras instalaciones y mejoras públicas. Pago de salarios del personal, costos de servicios públicos y gastos similares necesarios para el funcionamiento de las obras e instalaciones públicas.

Costos no elegibles

Los siguientes costos no son elegibles para recibir financiamiento ni reembolso con fondos del CDBG-DR:

- Costos incurridos antes de un compromiso formal
- Anticipos de cualquier tipo
- Intereses y costos de financiamiento de otras fuentes de financiamiento
- Financiamiento de reservas



- Mejoras fuera del sitio, salvo cuando la mejora sea contigua a la parcela del proyecto y preste servicio directamente a las unidades de vivienda
- Reembolso de cualquier inversión de capital o gastos pagados por adelantado

Objetivos nacionales

Grupos familiares de ingresos bajos a moderados (LMI), específicamente el objetivo nacional de vivienda para grupos familiares de ingresos bajos a moderados (LMH). Al menos el 51 % de las unidades de alquiler construidas deben ser ocupadas por grupos familiares de ingresos bajos a moderados (LMI). Se trata de grupos familiares cuyos ingresos son iguales o inferiores al 80 % del ingreso mediano del área del condado en el que se construye la unidad de vivienda.

Objetivo nacional de vivienda para personas de ingresos bajos a moderados: Requisitos de ocupación para LMI

Viviendas de alquiler	Requisito de ocupación de LMI
Unidad individual	Debe estar ocupada por un grupo familiar de ingresos bajos a moderados
2 unidades adosadas (dúplex)	Una de las unidades debe estar ocupada por un grupo familiar de ingresos bajos a moderados
Tríplex	Las dos unidades deben estar ocupadas por un grupo familiar de ingresos bajos a moderados
Cuádruplex	Tres unidades deben estar ocupadas por grupos familiares de ingresos bajos y moderados
Más de 4 unidades en una misma estructura	Un mínimo del 51 % del total de unidades debe estar ocupado por grupos familiares de ingresos bajos y moderados.

Vinculación con desastres

Este programa aborda las necesidades no satisfechas relacionadas con la provisión de viviendas nuevas, resilientes y asequibles para mejorar el parque habitacional en las zonas más afectadas y en situación de emergencia (MID) por el desastre. El Estado tiene la intención de ofrecer las viviendas a los inquilinos afectados por las inundaciones del Medio Oeste de junio de 2024 para ayudar a mitigar el impacto del desastre en la comunidad de inquilinos; sin embargo, no restringirá el programa a las personas afectadas por el desastre, ya que el parque habitacional asequible en general se vio gravemente afectado por el desastre. Las unidades de nueva construcción se alquilarán en primer lugar a los grupos familiares afectados por el desastre. El impacto incluye, entre otros, daños a la propiedad, pérdida de bienes, desplazamiento, compra forzosa, pérdida de negocios, pérdida de empleo, pérdidas económicas, aumento significativo del tiempo de desplazamiento al trabajo o al cuidado infantil debido al impacto del desastre, problemas de salud física o mental relacionados con el desastre, etc.



Solicitantes elegibles

Las unidades de gobierno local general (UGLG) y las tribus son los solicitantes elegibles para estos fondos. Las UGLG y las tribus identificarán a un promotor en sus solicitudes presentadas a IowaGrants y celebrarán un acuerdo de desarrollo. Los solicitantes que reciban una adjudicación del CDBG-DR de parte de la IEDA serán considerados el “sub-beneficiario”.

Áreas elegibles

Los fondos del CDBG-DR se destinarán a:

- Áreas MID identificadas por el HUD: condados de Cherokee, Clay, Sioux y Woodbury
- Áreas MID identificadas por los beneficiarios (a nivel estatal): los condados de Lyon, Buena Vista, Dickenson, Osceola y Pottawattamie

Las áreas MID identificadas por el HUD tendrán prioridad, ya que el 80 % de la asignación del CDBG-DR debe destinarse a dichas áreas.

Contribución propia necesaria

No es necesario presentar contrapartida para este programa; sin embargo, se dará mayor consideración a aquellas solicitudes que demuestren un mayor grado de fondos movilizados.

Política de excepciones

La IEDA considerará excepciones a las directrices del programa caso por caso. Todas las excepciones deben presentarse por escrito junto con la solicitud e incluir una justificación. Las excepciones deben aumentar los beneficios para los grupos familiares o las áreas de ingresos bajos y moderados (LMI). Las excepciones no pueden infringir las leyes o regulaciones federales, estatales o locales. Las excepciones deben cumplir con los requisitos del HUD de ser necesarias y razonables, cumplir con las normas federales de accesibilidad y adaptarse a las necesidades de las personas con discapacidad, si corresponde. Se enviará una respuesta por escrito al solicitante tras la aprobación o denegación de la solicitud en la que se pida una excepción.



Detalles del desarrollo

Detalles del desarrollo

Incentivos para los promotores

Las ciudades, los condados y los gobiernos tribales (sub-beneficiarios) dentro de la zona afectada por el desastre presentarán su solicitud a la IEDA a través de un ciclo de solicitud competitivo para proyectos de viviendas de alquiler. Antes de solicitar financiamiento a la IEDA, los solicitantes elegibles contratarán a promotores. Tras la adjudicación, estas entidades financiarán a los promotores para que construyan nuevas unidades de vivienda de alquiler. Los sub-beneficiarios celebrarán un acuerdo de desarrollo con un promotor que mantenga el control del sitio del proyecto.

Un promotor es una persona o entidad, con o sin fines de lucro, a la que el beneficiario otorga fondos del CDBG-DR con el fin de construir nuevas viviendas.

Los promotores recibirán incentivos que podrán utilizarse durante la construcción.

Todos los incentivos se otorgan por unidad. Los incentivos son los siguientes:

- **Construcción de viviendas:** la ayuda máxima es **de hasta \$150,000 por unidad**. El incentivo se utilizará para contribuir a los costos de construcción de las viviendas con el fin de que la unidad sea asequible. Esta es la principal fuente de financiamiento para los promotores en este programa. El número máximo de unidades adjudicadas en un proyecto no puede exceder las 25 unidades, con la opción de que un solicitante solicite una exención. Las exenciones se basan en la necesidad de vivienda demostrada por la comunidad y en la capacidad de alquilar a una población con ingresos bajos y moderados (LMI).
- **Construcción de medidas de mitigación:** la ayuda máxima **asciende a \$20,000** por unidad. Toda la construcción debe utilizar materiales y métodos de construcción que puedan resistir mejor los fenómenos meteorológicos extremos y mitigar los daños causados por futuros desastres naturales. Sin embargo, si los promotores desean instalar medidas de mitigación adicionales, pueden solicitar un incentivo adicional. El incentivo es opcional y se destinará a la compra e instalación de materiales de construcción. Puede encontrar más información en la sección de mitigación de estas directrices.
- **Incentivo para infraestructura de apoyo a la vivienda:** la ayuda máxima **asciende a \$35,000** por unidad. El incentivo es opcional y se destinará a financiar la construcción de infraestructura para el nuevo desarrollo habitacional. Se puede encontrar más información sobre este incentivo en la sección “Infraestructura de apoyo a la vivienda” de estas directrices.

Los incentivos para los promotores se otorgarán en forma de subvención, con una retención del 10 % que se mantendrá hasta que el proyecto cumpla con el Objetivo Nacional. Todos los costos deben ser razonables y estarán sujetos a una evaluación de razonabilidad de costos por parte de la IEDA.



Precio máximo de alquiler

El precio máximo de alquiler de las unidades de vivienda no puede exceder el 65 % de los límites de renta del programa HOME para el condado en el que se ubique la unidad de alquiler, menos la asignación para servicios públicos calculada anualmente por la autoridad local de vivienda. Esta cifra brinda las mayores oportunidades disponibles para que los grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) puedan alquilar las unidades de vivienda, al tiempo que, junto con los incentivos del programa, permite la construcción de viviendas de alta calidad cuyo valor supere el precio de venta.



Solicitud de asistencia

Solicitud de asistencia

La IEDA abrirá un plazo de presentación de solicitudes para que los solicitantes elegibles puedan postularse al programa. Las solicitudes estarán disponibles en IowaGrants. Las solicitudes se revisarán de manera competitiva y se evaluarán para garantizar que los proyectos propuestos cumplan con los criterios mínimos descritos en estas Directrices del programa. Si no se comprometen todos los fondos, se establecerán rondas futuras, con una frecuencia de al menos una ronda por año, hasta que se agoten por completo los fondos de este programa. Tras la evaluación, la puntuación se remitirá a la dirección de la IEDA para la adjudicación. La IEDA identificará a los beneficiarios y notificará por escrito tanto a los solicitantes seleccionados como a los no seleccionados. A continuación, los beneficiarios seleccionados celebrarán un acuerdo de subvención con la IEDA que formalizará las condiciones de la misma.

Requisito necesario para la audiencia pública

De acuerdo con el Plan de Acción y el Plan de Participación Ciudadana de la IEDA, es necesario que los solicitantes recaben comentarios del público sobre los proyectos para los que solicitan financiamiento mediante la celebración de una audiencia pública sobre el Aviso de Disponibilidad de Financiamiento (NOFA). Además, de conformidad con el Código de Iowa 362.3, el aviso de la audiencia pública deberá publicarse o exhibirse para su revisión entre un mínimo de cuatro días y un máximo de 20 días antes de la audiencia. En caso de que se les otorgue la subvención, es necesario que los solicitantes organicen una audiencia pública adicional denominada “Estado de las actividades financiadas” (SOFA) antes de dar por concluido el proyecto. Los avisos de las audiencias públicas también deben utilizar plataformas de redes sociales para informar a los residentes sobre las mismas.

Las audiencias públicas pueden celebrarse junto con otras reuniones públicas. El aviso de la reunión debe publicarse en un periódico de circulación general. La audiencia pública debe abarcar, como mínimo, los siguientes puntos:

- Cómo se identificó la necesidad de las actividades.
- Cómo se financiarán las actividades propuestas y cuáles son las fuentes de financiamiento.
- La fecha en que se presentará la solicitud del CDBG-DR.
- El monto solicitado de fondos federales.
- La proporción estimada de fondos federales que proporcionará beneficios a personas de ingresos bajos y moderados.
- Lugar donde se llevarán a cabo las actividades propuestas.
- Los planes para minimizar el desplazamiento y los planes contra el desplazamiento y de reubicación de la unidad del gobierno local general, necesarios en virtud del artículo 570.488.
- Los planes para asistir a las personas que hayan sido desplazadas.
- La naturaleza de las actividades propuestas.



Es necesario que los solicitantes presenten en la solicitud prueba de la audiencia pública, incluyendo:

- Una copia del aviso de la audiencia pública.
- Las actas de la reunión, incluyendo los comentarios y las respuestas.

Durante la construcción del proyecto, el solicitante deberá llevar a cabo al menos una audiencia SOFA que abarque los siguientes puntos mínimos:

- Una descripción general de los logros alcanzados hasta la fecha.
- Un resumen de los gastos incurridos hasta la fecha.
- Una descripción general del trabajo pendiente.
- Una descripción general de los cambios realizados en el presupuesto del proyecto, las metas de desempeño, los cronogramas de actividades, el alcance, la ubicación, los objetivos o los beneficiarios.

Enfoque de desarrollo de vivienda

El propósito de este programa es proporcionar viviendas nuevas y asequibles en las Áreas MID del HUD y en el MID estatal. El objetivo es crear un mercado de alquiler de viviendas asequibles que sea más resiliente ante futuros desastres naturales.

La IEDA otorgará subvenciones a ciudades, condados y tribus, en calidad de sub-beneficiarios, para la construcción de nuevas viviendas de alquiler. Los sub-beneficiarios contratarán a un promotor. Los sub-beneficiarios celebrarán un acuerdo de desarrollo con un promotor que mantenga el control del sitio del proyecto. Un promotor es una persona o entidad, con o sin fines de lucro, a la que el sub-beneficiario proporciona fondos del CDBG-DR con el fin de construir viviendas nuevas. Las agencias gubernamentales locales y las autoridades locales de vivienda no son promotores y solo se les permitiría construir una propiedad si fueran un gobierno tribal. Los gobiernos tribales deberán contratar a un promotor si se les otorga el financiamiento y aún no están trabajando con un promotor privado o sin fines de lucro.

Tipos de vivienda

La IEDA procurará asignar los fondos del programa a una amplia gama de vecindarios y comunidades para evitar la concentración de viviendas para personas de ingresos bajos y moderados (LMI) en una sola zona. La IEDA también procurará asignar una variedad de tipos de viviendas de alquiler que ofrezcan a los grupos familiares afectados por desastres una gama de opciones, incluidas opciones para personas con discapacidades.

Los proyectos multifamiliares financiados por el programa CDBG-DR del HUD deben cumplir con los requisitos de accesibilidad establecidos en la Ley de Vivienda Justa y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, en lugar de la ADA, a menos que se trate de una instalación pública. Los proyectos de nueva construcción multifamiliar con cinco o más unidades en un mismo sitio o en sitios contiguos necesitan un 5 % de las unidades, o un mínimo de una, accesibles para personas con movilidad reducida, y un 2 % de las unidades, o un mínimo de una, adaptadas para personas con discapacidades sensoriales. En el caso de proyectos unifamiliares de una a



cuatro unidades, se debe garantizar la accesibilidad en la medida de lo posible. La IEDA considera necesario que todas las nuevas construcciones obtengan la certificación Plata de la Norma Nacional de Construcción Ecológica (NGBS). La NGBS incluye el diseño universal, que garantiza el acceso a las unidades para personas con discapacidades de movilidad, audición o visión. Cualquier excepción al diseño universal otorgada en el marco de este programa no reducirá el número total de unidades multifamiliares de diseño universal por debajo de los requisitos federales.

Viviendas para grupos familiares afectados por desastres

Para demostrar la vinculación con el desastre, las unidades de alquiler se ofrecerán a los grupos familiares afectados por el desastre durante cuatro meses antes de ofrecerse a cualquier miembro del público que reúna los requisitos. Se definen como “grupos familiares afectados por el desastre” aquellos que han sufrido daños o pérdidas materiales, desplazamiento, etc. Durante este período de cuatro meses, la IEDA espera evitar que las unidades de vivienda de alquiler ya terminadas permanezcan vacías, antes de poder alquilarlas a un miembro del público que cumpla con los requisitos de ingresos. Por esta razón, la IEDA propone un enfoque de “grupo de inquilinos” para garantizar que los grupos familiares afectados por el desastre tengan la primera oportunidad de alquilar las unidades de vivienda.

Paso 1: Promoción del grupo de inquilinos

En el momento que el promotor elija, tras la aprobación de la evaluación ambiental por parte de la IEDA, el promotor se pondrá en contacto con el administrador de la subvención para comenzar a promocionar las unidades de alquiler y establecer un grupo de inquilinos elegibles. Todos los materiales de promoción deben contener aproximadamente el siguiente texto:

“Las personas afectadas por el evento catastrófico de julio de 2024 tendrán la primera oportunidad de alquilar las viviendas”.

El administrador de la subvención también recibirá una muestra de los materiales de promoción. Una vez que el promotor haya notificado al administrador de la subvención el inicio de las actividades de promoción, comenzará el período de cuatro meses.

Los promotores utilizarán las plataformas de redes sociales para anunciar la disponibilidad de las unidades y las fechas de apertura y cierre de las solicitudes.

Paso 2: Calificación inicial de ingresos

Durante el período de comercialización de cuatro meses afectado por el desastre, el administrador de la subvención recibirá solicitudes de los grupos familiares interesados en alquilar la unidad. Esta solicitud de inquilino incluirá una autocertificación en la que los solicitantes deberán describir cómo se vieron afectados por el desastre. Solo a los solicitantes con un impacto certificado por el desastre se les pedirá que completen la documentación de verificación de ingresos. Una vez completada la verificación de ingresos, comienza el plazo de elegibilidad de 12 meses; si el inquilino no ha firmado el contrato de arrendamiento al final de los 12 meses, se deberá volver a verificar el ingreso.



Las verificaciones de ingresos deben realizarse de conformidad con el artículo 24 CFR 5.609 (“Parte 5”: Ingresos anuales) y presentarse en IowaGrants. Para obtener más detalles sobre el proceso de la “Parte 5”, consulte los recursos del Apéndice.

Paso 3: Tramitación de los inquilinos elegibles

El promotor y el administrador de la subvención mantendrán una lista de inquilinos elegibles a quienes se contactará para la firma del contrato de arrendamiento una vez que las unidades estén disponibles. Cada inquilino elegible contará con al menos 30 días para firmar un contrato de arrendamiento. Los inquilinos elegibles serán procesados por etapas. Los residentes afectados por el desastre tendrán la primera oportunidad de alquilar una unidad. De este grupo, se dará prioridad a los grupos familiares clasificados como de ingresos bajos a moderados (LMI).

Fases de tramitación de los inquilinos elegibles	Fase I	Fase II	Fase III	Fase IV
<i>Grupos familiares de ingresos bajos a moderados</i>	✓		✓	
<i>Grupos familiares que no pertenecen al LMI</i>		✓		✓
<i>Afectados por desastres</i>	✓	✓		

Para la adjudicación de unidades se debe utilizar la plantilla de anexo al contrato de arrendamiento de la IEDA. Es necesario que los inquilinos tengan verificados sus ingresos por parte del administrador de la propiedad y que la CGA verifique que toda la documentación esté completa antes de la firma del contrato de arrendamiento y de la mudanza definitiva, utilizando el Formulario de verificación de la unidad de vivienda. Se debe completar un Formulario de verificación de la unidad de vivienda en IowaGrants al momento de la finalización del proyecto y de la adjudicación inicial de las unidades, con el fin de verificar que se haya cumplido el Objetivo Nacional. El proyecto no cumplirá con el Objetivo Nacional hasta que TODAS las unidades estén alquiladas. Si el Objetivo Nacional no se cumple o no puede cumplirse, puede ser necesario devolver los fondos en su totalidad. Para las evaluaciones anuales posteriores, el inquilino podrá auto certificar sus ingresos cada año a fin de cumplir con los requisitos del Período de Asequibilidad.

Para obtener más información sobre el seguimiento del período de asequibilidad, consulte la sección “Período de asequibilidad” en el apartado “Implementación” de estas directrices.

Criterios de solicitud

La IEDA ha establecido criterios de financiamiento para atender de la mejor manera posible las necesidades no cubiertas relacionadas con el desastre que se hayan identificado en cada comunidad afectada y garantizar la finalización oportuna de los proyectos. Se establecerá un



umbral mínimo de puntuación para asegurar que se seleccionen proyectos de alta calidad. Los criterios utilizados para evaluar cada solicitud competitiva y otorgar los fondos incluirán:

- Que el solicitante cuente con una cuenta activa en SAM.gov y un número de Identificador Único de Entidad (UEI);
 - ***En caso de que se le otorgue el financiamiento, la cuenta de SAM.gov deberá mantenerse activa durante toda la vigencia del acuerdo de subvención.***
- Todas las nuevas unidades se construirán fuera de las llanuras aluviales reglamentarias de 100 y 500 años, tal como lo establecen las Normas Federales de Gestión del Riesgo de Inundaciones (FFRMS).
- El 51 % de las unidades de alquiler de cada proyecto deberá alquilarse a grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) al momento de la finalización del proyecto.
 - ***En el caso de alquileres más pequeños de una sola unidad, esta deberá alquilarse exclusivamente a personas de ingresos bajos y moderados (LMI) durante todo el período de asequibilidad.***
- Todos los costos deben corresponder a una actividad elegible.
- Todas las unidades contarán con acceso y conexión a los servicios públicos municipales, incluyendo agua, alcantarillado y banda ancha. Los proyectos que dependan de pozos y/o sistemas sépticos no serán elegibles. Los municipios deben demostrar que las unidades propuestas para su construcción pueden ser atendidas por la infraestructura existente de servicios de agua, alcantarillado y aguas pluviales al momento de la solicitud. Si el solicitante busca además reparaciones de agua, alcantarillado o aguas pluviales mediante financiamiento de FEMA-PA o CDBG-DR, dicha construcción no debe depender de la construcción de las unidades de vivienda propuestas en el programa como medio para ampliar los beneficios económicos más allá del reemplazo del parque habitacional existente.
- Todas las unidades deben estar conectadas a calles de propiedad pública.
- El proyecto se ubicará en una de las áreas MID identificadas por el HUD o por el beneficiario de la subvención.
- El promotor debe demostrar la propiedad o el control del terreno donde se ubicará el edificio.
- Grado en que los planes propuestos por el solicitante promueven de manera activa la vivienda justa.
- El equipo de desarrollo cuenta con estabilidad financiera y demuestra experiencia en el desarrollo de viviendas
- El proyecto está listo para ponerse en marcha, y el cronograma del proyecto es detallado y viable.
- Las demás fuentes de financiamiento están bien documentadas y cubren la totalidad del déficit de financiamiento del proyecto que no cubren los fondos solicitados del CDBG-DR.



- La hoja de cálculo pro forma y de cálculo de rentas está detallada y completada en su totalidad, y demuestra que el proyecto será sostenible después del Período de Asequibilidad.
- El presupuesto es exhaustivo y razonable para el alcance del proyecto.
- Pruebas de que cada vivienda se construirá con base en un conjunto de planos.
- Pruebas de que el equipo de desarrollo cuenta con un miembro de su personal o con un arquitecto, ingeniero o gerente de proyecto contratado que llevará a cabo las actividades de inspección de la construcción.
- Los diseños y planos demuestran que se mitigarán los riesgos futuros y que se incorporaron las recomendaciones proporcionadas durante el período de consulta de diseño de la IEDA.
- El equipo de desarrollo cuenta con experiencia en la Norma Nacional de Construcción Ecológica (NGBS) y ha integrado en el diseño, como mínimo, la calificación NGBS Plata, incluso si tiene la intención de cumplir con los requisitos del programa “Zero Energy Ready Homes” del Departamento de Energía de los Estados Unidos y obtener la certificación.

Documentación necesaria para la solicitud

Para que la IEDA pueda calificar su solicitud, los solicitantes elegibles deben incluir en su solicitud todos los elementos identificados en esta sección.

Documentos estándar de la solicitud: *(necesarios para la evaluación)*

- Notificación de disponibilidad de fondos (NOFA):
 - *Declaración jurada de audiencia pública, acta de la audiencia pública con 9 puntos, resolución que autoriza la solicitud*
- [Formulario 2880 del HUD: Declaraciones del solicitante;](#)
- [Formulario 424-B del HUD: Garantías federales;](#)
- [Reconocimiento necesario de los requisitos de revisión ambiental;](#)
- [Certificación de cumplimiento de la competencia según el Título 2 del Código de Regulaciones Federales \(CFR\) 200;](#)
- Evaluación de las necesidades de desarrollo comunitario y vivienda;
- Documento de compromiso financiero (incluye los términos para todas las fuentes de financiamiento que no sean del CDBG)

Documentos de solicitud específicos del programa de vivienda:

- Documentación de control del sitio
- Prueba de que existe infraestructura suficiente de agua y alcantarillado para el proyecto propuesto
- Mapa de la ubicación del proyecto
- Mapa de zonas inundables
- Zonificación actual del sitio o sitios y un resumen de cualquier rezonificación necesaria, con un cronograma para su finalización



- Evidencia de que el equipo de promotores propuesto tiene el control del sitio;
- Documentos de diseño del proyecto (plano del sitio, render, concepto, etc.)
- Estimaciones de costos del proyecto
- Proforma del promotor
- Documentación de respaldo para el presupuesto del proyecto
- Demostración de la capacidad para obtener financiamiento para la construcción de todo el proyecto
- Hoja de cálculo del Departamento de Edificación (DOB)
- Acuerdo de subrogación del CDBG-DR firmado por el solicitante
- Documentación de la solicitud de infraestructura de apoyo a la vivienda (si corresponde)
- Documentación de la solicitud de incentivo de mitigación (si corresponde)
- Cronograma del proyecto/diagrama de Gantt
- Plan de marketing, incluido un plan de divulgación dirigido a poblaciones de ingresos bajos y moderados (LMI) y a poblaciones desatendidas
- Identificación del equipo del proyecto

Además de la documentación anterior, se deben completar todos los campos del formulario de solicitud de lowagrants.gov. **Las solicitudes incompletas no serán revisadas ni evaluadas.**

Identificación del equipo del proyecto

Es necesario que todos los proyectos presenten los detalles del equipo de proyecto propuesto junto con su solicitud. Dicha información incluirá la designación de los integrantes del equipo de proyecto, así como sus funciones y responsabilidades, indicando claramente las funciones de apoyo al solicitante. Todos deben estar establecidos contractualmente (excepto los funcionarios municipales) y todos son elegibles para recibir reembolso. Estos incluyen, entre otros:

- Director general: Supervisa las obligaciones contractuales de la UGLG con respecto al proyecto y a todos los contratistas y proveedores del mismo.
- Responsable de administración municipal: Supervisa los asuntos financieros.
- Administrador de subvenciones: Supervisa todos los aspectos de cumplimiento de los fondos estatales y federales que se aplican al proyecto, el ingreso de datos en IowaGrants y actúa como enlace con el equipo de la UGLG.
- Asesor jurídico local: Representa los intereses del solicitante en todos los asuntos contractuales o de adquisición.
- Servicios públicos municipales: si el solicitante cuenta con un proveedor de servicios públicos municipales independiente, distinto del personal departamental de la UGLG, dicha entidad DEBE formar parte del equipo del proyecto y demostrar su participación en la planificación y ejecución del mismo.
- Arquitecto/Ingeniero:
 - Elabora los planos y se asegura de que el contratista construya de acuerdo con ellos;
 - Debe ser un profesional con licencia contratado para trabajar en el estado de Iowa;



- Contratista general: Debe garantizar que tanto el contratista como los subcontratistas cumplan con el alcance del contrato, el cronograma del proyecto y el presupuesto tal como se indican en las licitaciones y cotizaciones.
- Responsable de cumplimiento laboral: Miembro designado por el administrador de la subvención que revisa las nóminas y realiza las entrevistas.
- **Para proyectos de vivienda:**
 - Promotor: Supervisa la planificación, el financiamiento y la ejecución de la construcción de nuevas viviendas de acuerdo con los requisitos del programa.
 - Gerente de proyecto (PM): Coordinación general del proyecto; puede ser el arquitecto o ingeniero, o personal de UGLG.
 - Inspector de vivienda: se asegura de que se cumplan todos los códigos y normas y realiza la inspección final antes de la entrega en alquiler.
 - Auditor: Persona designada por el subreceptor; puede ser un consultor.

Funciones y responsabilidades

Responsabilidades de la IEDA

Como beneficiario del CDBG-DR, la IEDA es responsable de garantizar el cumplimiento del programa y de supervisar todo el proceso de desarrollo. En el cumplimiento de estas responsabilidades, la IEDA:

- Elaborará las políticas y los procedimientos del programa.
- Verificará la documentación de solicitud, incluyendo los requisitos de ingresos y el monto de la ayuda solicitada.
- Aprobará los montos finales de las subvenciones y autorizará el monto y los términos de la ayuda directa otorgada.
- Desembolsará los fondos del CDBG-DR a los promotores para la construcción de unidades de vivienda financiadas por el programa.
- Proporcionará los formularios necesarios para el programa, tales como los acuerdos de desarrollo y los documentos de financiamiento, y emitirá cualquier anexo necesario.
- Emitir orientaciones sobre la fijación y el ajuste de los alquileres, garantizando la coherencia con los requisitos federales y del programa.
- Revisar y resolver las quejas o apelaciones presentadas a través del proceso establecido por el programa.

Responsabilidades de los sub-beneficiarios

Los sub-beneficiarios son responsables de gestionar las actividades del programa, garantizar el cumplimiento de los requisitos federales y estatales, y supervisar a los promotores para asegurar la entrega satisfactoria de las unidades de vivienda elegibles. Las responsabilidades de los sub-beneficiarios incluyen:



- Seleccionar y contratar a un promotor calificado mediante un proceso de solicitud de propuestas (RFP).
- Celebrar un acuerdo de desarrollo que incorpore los requisitos y hitos de la IEDA.
- Actuar como Entidad Responsable (RE) para el cumplimiento de la evaluación ambiental conforme a la Parte 58 del Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR).
- Contratar a un administrador de subvenciones certificado por la IEDA (CGA) o a un COG elegible para la ejecución del proyecto.
- Presentar todos los informes, reclamaciones y documentación necesarios a través de Iowa Grants.
- Asegurarse de que se cumplan los requisitos federales (Sección 3, Davis-Bacon, URA, Vivienda Justa, Derechos Civiles).
- Llevar a cabo las audiencias públicas necesarias (NOFA y SOFA) y mantener la documentación correspondiente.
- Verificar que las unidades construidas cumplan con los estándares del programa y se vendan a compradores de ingresos bajos y moderados (LMI) que reúnan los requisitos.
- Mantenga registros financieros, controles internos y expedientes de adquisiciones de conformidad con el título 2 del Código de Regulaciones Federales (CFR), sección 200.
- Brinde apoyo a la IEDA en materia de supervisión y cumplimiento.

Responsabilidades de los promotores

Como parte del programa, los promotores desempeñan un papel clave en la construcción de las unidades de vivienda financiadas por el programa. Son seleccionados por los sub-beneficiarios y reciben financiamiento a través de ellos, al tiempo que garantizan el cumplimiento de los requisitos del programa y brindan apoyo a los inquilinos durante el proceso de arrendamiento y ocupación. Los promotores deberán:

- Mantendrán el control de la obra y proporcionarán los documentos de diseño, planos y especificaciones necesarios.
- Construirán las unidades de conformidad con el código de construcción local y del estado de Iowa, el nivel mínimo NGBS Silver y los requisitos de mitigación.
- Demostrar y mantener el financiamiento de la construcción antes del reembolso.
- Presentar solicitudes de pago estandarizadas (AIA/EJCDC o equivalentes) con la documentación de costos necesaria.
- Comercializar las unidades
- Coordinarse con el administrador de la subvención en cuanto a la admisión de inquilinos, los contratos de arrendamiento y los pasos de elegibilidad.
- Asegurarse de que las unidades aprueben todas las inspecciones antes de su entrega y proporcionar los materiales necesarios para el programa.
- Cumplir con las normas laborales federales, los requisitos de vivienda justa y todas las reglas del programa.



- Mantenga registros precisos y proporcione la documentación necesaria para el seguimiento de la IEDA y el cierre del proyecto.

Responsabilidades de los inquilinos

Para garantizar la elegibilidad y mantener el cumplimiento de los requisitos del programa, los inquilinos deben:

- Llenar la solicitud de arrendamiento y presentar toda la documentación necesaria.
- Presentar los documentos de verificación de ingresos y responder a las solicitudes de información adicional.
- Revelar todas las fuentes de asistencia para respaldar la revisión de la duplicación de los beneficios (DOB).
- Cooperar con el subreceptor, el promotor y la IEDA durante la revisión de elegibilidad.
- Utilice la propiedad como su residencia principal durante el período de ocupación necesario.
- Notifique al subreceptor o a la IEDA cualquier cambio en la ocupación o en los requisitos de ingresos.

Costo del proyecto

Cualquier partida para imprevistos propuesta en el presupuesto de la solicitud deberá ser de al menos el 10 %, pero no podrá exceder el 15 %. Dado que las partidas para imprevistos se convierten en costos del proyecto, deberán estar respaldadas por documentación para poder reclamarlas. La comisión del promotor propuesta en el presupuesto de la solicitud no podrá exceder el 10 % de utilidad. Las utilidades de los contratistas y subcontratistas deberán tener un límite máximo del 10 %. Las comisiones por ejecución del proyecto de los administradores de la subvención no excederán el 10 %.

Antes de que la IEDA comprometa los fondos para la construcción, los promotores deberán demostrar que el diseño conjunto de ingeniería para un proyecto es viable. Los fondos del CDBG-DR se otorgan en forma de reembolso y, por lo tanto, los patrocinadores del proyecto deben contar con financiamiento para la construcción a fin de pagar a los contratistas y otros gastos antes de recibir el reembolso de la IEDA. Por lo tanto, la IEDA exigirá al promotor que demuestre el financiamiento de la construcción y presente documentación de respaldo de los costos estimados del proyecto antes de la liberación de los fondos.

Todos los contratistas utilizarán los formularios de solicitud de pago estándar de la AIA, la EJCDC o equivalentes para presentar los costos, indicando claramente los costos directos e indirectos en la partida de pago “condiciones generales” o “movilización”. La IEDA también proporcionará una plantilla de solicitud de pago a quien la solicite.

Selección del promotor

Los solicitantes podrán seleccionar a los promotores con los que deseen trabajar; se requiere un proceso de solicitud de propuestas (RFP). Junto con una lista de los requisitos necesarios, los solicitantes también deberán incluir el contrato propuesto con el promotor en la RFP, de



modo que los términos y condiciones de los requisitos de financiamiento de la subvención queden muy claros desde el principio. Parte del contrato con el promotor consistirá en la incorporación de los hitos del proyecto y el plazo de ejecución del acuerdo de subvención de la IEDA. Se recuerda a los solicitantes que el promotor propuesto no puede estar involucrado actualmente en litigios de ningún tipo. Además, no puede ser promotor ni contratista en otro proyecto activo financiado, sin el consentimiento de la IEDA, debido a cuestiones de capacidad. Cualquier proveedor que trabaje en colaboración con los promotores deberá revelar su estructura de propiedad y sus socios para demostrar transparencia, con el fin de evitar conflictos de intereses y garantizar la separación independiente de las entidades legales. Los proveedores no deberán tener más de una participación comercial en el mismo proyecto.

Ejecución del proyecto

Administradores de subvenciones

Para ejecutar los proyectos de manera eficaz, es necesario que los sub-beneficiarios recurran a administradores de subvenciones certificados por la IEDA. Los costos asociados a la ejecución de los proyectos se denominan “ejecución del proyecto”. La IEDA solo aprobará aquellas solicitudes en las que se haya identificado a un administrador de subvenciones (GA) para que preste servicios de ejecución del proyecto en nombre del equipo del solicitante o del sub-beneficiario. Todos los GA que realicen cualquier actividad en un proyecto deben cumplir [con la Política de Administradores de Subvenciones Certificados \(“CGA”\) de la IEDA](#). Es necesario que todos los solicitantes contraten a un GA que figure en la lista de CGA de la IEDA; si el GA propuesto no forma parte del Programa CGA, deberá ponerse primero en contacto con la IEDA para que se le informen las reglas del programa y se incorpore al ciclo de capacitación para la certificación.

La ley de Iowa permite a los gobiernos locales obtener servicios de un Consejo de Gobiernos mediante un acuerdo intergubernamental del Capítulo 28E, el cual no está sujeto a los requisitos de licitación competitiva aplicables a los proveedores privados.

(<https://www.legis.iowa.gov/docs/ico/chapter/28E.pdf>)

Es necesario que el administrador de subvenciones (GA) que colabore en el proyecto mantenga vigente su certificación como Administrador de Subvenciones Certificado por la IEDA. El GA deberá proporcionar un presupuesto global para la administración en la solicitud de financiamiento. La administración deberá justificarse mediante documentación de los costos incurridos.

El AG deberá proporcionar al solicitante una lista de todos los miembros del equipo que participarán en el proyecto e incluirla en la solicitud, tal como se indica en los *“Documentos necesarios para la solicitud”*. Esta lista deberá incluir específicamente a las personas que desempeñarán funciones transversales críticas, tales como la revisión ambiental, las adquisiciones, las normas laborales federales, la presentación de informes conforme a la Sección 3, etc.



Notas adicionales sobre la elegibilidad del CGA para la política del CGA:

“Para ser elegible para el programa de administradores de subvenciones (CGA), el administrador de subvenciones (GA) propuesto:

- *Si es miembro de una firma de consultoría con fines de lucro, el CGA propuesto debe demostrar que NO desempeña funciones de profesional de diseño (por ejemplo, el arquitecto o ingeniero de registro del proyecto) y debe contar con un contrato específico para las tareas de administración de la subvención o ejecución del proyecto, independiente de cualquier otro servicio; esto garantiza que una entidad no realice por sí misma las verificaciones de cumplimiento;*
 - *Si un sub-beneficiario se enfrenta a circunstancias atenuantes a la hora de contratar a un CGA, el sub-beneficiario podrá solicitar formalmente una exención;”*

En la Guía de gestión del CDBG se puede encontrar una descripción completa de las funciones y responsabilidades previstas para el GA. **El costo máximo reembolsable correspondiente al GA no debe exceder el 10 % del monto total de la subvención.**

Actividades elegibles para la ejecución de proyectos

Los costos elegibles para la ejecución de actividades incluyen, entre otros, los siguientes cuando se realizan para un **proyecto específico que recibe asistencia del CDBG-DR**:

- **Administradores de subvenciones:**
 - Actividades de revisión ambiental específicas del proyecto conforme a la Parte 58 del Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR), incluidas las evaluaciones del sitio, las listas de verificación reglamentarias, las consultas con organismos y la coordinación con la SHPO/THPO.
 - Encuestas de ingresos y documentación de los beneficiarios necesarias para establecer el cumplimiento de los objetivos nacionales.
 - Preparación y presentación de solicitudes de reembolso con la documentación de respaldo, de conformidad con el Título 2 del Código de Regulaciones Federales (CFR), Parte 200;
 - Garantizar el cumplimiento de la actividad con las normas de contratación pública, los requisitos de derechos civiles, la vivienda justa, las Normas Laborales Federales, la Sección 3 y otros requisitos transversales según el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR), Parte 570;
 - Inspecciones in situ, supervisión de la construcción y revisiones de cumplimiento necesarias para implementar la actividad;
 - Gestión financiera a nivel de la actividad, lo que incluye la revisión de facturas, la verificación de pagos y el seguimiento de los gastos;
 - Establecer y mantener los expedientes, políticas, registros y sistemas de presentación de informes necesarios para la subvención, de conformidad con el 24 CFR 570.503(b);



- **Otros consultores** (como arqueólogos, arquitectos e ingenieros, si se contratan directamente con el solicitante):
 - Servicios de consultoría o profesionales contratados exclusivamente para llevar a cabo tareas específicas de la actividad financiada;
 - Apoyo específico para el proyecto en materia de adquisiciones, licitaciones y contratación;
 - Preparación de paquetes de licitación, coordinación con los contratistas y actividades de cumplimiento en materia de adquisiciones, de conformidad con el artículo 2 CFR 200.317–200.327 (tareas que, por lo general, realiza el arquitecto o ingeniero a cargo del proyecto);
 - Servicios técnicos para programas de vivienda, incluyendo inspecciones, revisiones de cumplimiento de códigos, supervisión de la construcción y gestión específica del proyecto;
 - Supervisión de demoliciones, coordinación de tasaciones, inspecciones de cumplimiento de normas, tramitación de gravámenes y participación en actividades hipotecarias o de cierre relacionadas con los programas de vivienda;
 - Preparación y mantenimiento de la documentación específica de cada actividad necesaria para demostrar la elegibilidad, el cumplimiento y la admisibilidad de los reembolsos;

Recordatorio: A los arquitectos e ingenieros contratados por el promotor se les facturará conforme al contrato del promotor.

Todos los costos de ejecución del proyecto deben ser **razonables, necesarios y directamente atribuibles** a la actividad específica del CDBG-DR que se esté llevando a cabo, y deben estar debidamente documentados para respaldar su reembolso.

Consulte [el sitio web de Recursos de Capacitación de la IEDA](#) para obtener más detalles.

Requisitos contractuales

Para mantener la integridad del programa y garantizar una clasificación adecuada de los costos, cualquier Consejo de Gobiernos (COG) o consultor que preste servicios de CGA, junto con otras actividades de ejecución del proyecto, debe contar con un alcance de trabajo que refleje claramente las responsabilidades de implementación a nivel de actividad. Cuando una sola entidad desempeñe múltiples funciones, los contratos deben garantizar que:

- Las tareas de ejecución del proyecto o de la actividad estén claramente definidas y sean identificables por separado, y
- La facturación se corresponda con actividades o proyectos específicos, en lugar de con la gestión general de la subvención.

Por lo general, la IEDA no considera necesario que se realicen contratos separados para las actividades de CGA y otras funciones de ejecución de proyectos, siempre y cuando el contrato demuestre claramente que los costos reembolsados están vinculados a la ejecución a nivel de



actividad. Sin embargo, se prefiere que existan contratos distintos para las actividades de CGA y cualquier otra actividad de ejecución de proyectos.

Documentación y reembolso

Los costos de ejecución del proyecto deben:

1. Identificados por separado de los honorarios de administración general del programa o de otros consultores para la ejecución del proyecto en la solicitud y en los contratos resultantes;
2. Estar respaldados por documentación detallada que demuestre que el costo está directamente vinculado a una actividad específica del proyecto que cumple con los requisitos; y
3. Asignados únicamente al proyecto que recibe los beneficios del trabajo.

No existe un límite máximo definido por el HUD ni por la IEDA para los costos de ejecución del proyecto; sin embargo, **todos los honorarios de la CGA tienen un límite máximo del 10 %** y todos los costos deben cumplir con los principios federales de costos (2 CFR 200), y la IEDA podrá revisar si los costos son razonables.

En la Guía de gestión del CDBG se proporciona una lista completa de ejemplos, requisitos de documentación y orientación sobre la asignación de costos.



Selección

Selección

Puntuación

La IEDA clasificará las solicitudes en función de la puntuación compuesta generada por el personal de revisión de la IEDA.

El Estado utilizará las puntuaciones, en parte, para clasificar los proyectos, pero se reserva el derecho de asignar fondos a aquellos proyectos que cumplan con los objetivos finales del programa estatal. Los requisitos del programa, tales como el Objetivo Nacional de LMI y los proyectos dentro de las áreas HUD-MID, se priorizan mediante criterios de puntuación y se tendrán en cuenta en las decisiones finales de financiamiento. En caso de que la demanda supere el monto de fondos disponibles, se recomendará el financiamiento de aquellos proyectos con mayor necesidad y eficacia.

Criterios mínimos:

- Las unidades de prueba se alquilarán al menos en un 51 % a personas de ingresos bajos y moderados (LMI) (o, en el caso de unidades individuales, se alquilarán exclusivamente a personas de ingresos bajos y moderados);
- El solicitante cuenta con una cuenta activa en SAM.gov y un número de Identificador Único de Entidad (UEI);
- Las actas de la audiencia pública de la convocatoria (NOFA) deben estar completas con los 9 elementos;
- El proyecto se ubicará en una de las áreas de desarrollo medio (MID) identificadas por el HUD o por el beneficiario;
- Todas las unidades se construirán fuera de las zonas de llanura aluvial del Sistema de Gestión de Riesgos de Inundaciones (FFRMS);
- Todas las unidades contarán con acceso y conexión a los servicios públicos municipales, incluyendo agua, alcantarillado y banda ancha (los proyectos que dependan de pozos y/o sistemas sépticos no serán elegibles);
- El presupuesto del proyecto es correcto y el monto de la subvención solicitada no excede el límite máximo del programa;
- Los honorarios de administración de la subvención y ejecución del proyecto no superan el límite máximo del programa;
- Se han proporcionado y completado los archivos necesarios para subir, según lo establecido por la IEDA.
- El equipo de desarrollo cuenta con la capacidad para llevar a cabo el proyecto propuesto;
- El promotor debe demostrar que es propietario o que tiene control sobre el terreno donde se ubicará el edificio.
- Los planos propuestos cumplen con la certificación NGBS Silver;
- Se han presentado los formularios 2880 del HUD (Declaraciones del solicitante), el formulario 424-B del HUD (Garantías federales) y la Certificación de cumplimiento de la norma 2 CFR 200 para la convocatoria.



- Se ha presentado el Reconocimiento de los requisitos necesarios para la revisión ambiental.
- Se ha completado la Evaluación de las Necesidades de Desarrollo Comunitario y Vivienda

Criterios puntuables:

- Grado en que el proyecto está listo para proceder;
- Grado en que el proyecto puede completarse a tiempo;
- La magnitud de la necesidad que justifica el proyecto;
- El grado en que otras fuentes de financiamiento están bien documentadas y/o la inclusión de fondos de contrapartida locales;
- El grado de exhaustividad y razonabilidad del presupuesto en relación con el alcance del proyecto;
- Los diseños y planos demuestran que se mitigarán los riesgos futuros
- Grado en que el proyecto fomenta el desarrollo de relleno y/o ordenado;
- El grado de experiencia del equipo de desarrollo en proyectos similares;
- El nivel de desarrollo de los planos, representaciones y especificaciones proporcionados;
- Medidas de mitigación necesarias;
- Descripción de las medidas de mitigación adicionales para justificar un incentivo adicional a la construcción de medidas de mitigación (si corresponde)
- El grado de experiencia del equipo de desarrollo con las normas de construcción sustentable NGBS;
- El grado de impacto que tendrá la actividad en la necesidad identificada y en el nivel de vida o la calidad de vida de los beneficiarios propuestos;
- El grado de detalle de los cálculos pro forma y de renta con respecto al tamaño y tipo del proyecto.
- Porcentaje de beneficiarios del proyecto con ingresos bajos a moderados (LMI).

NOTA: ¡La IEDA recomienda encarecidamente ponerse en contacto para programar una consulta sobre la Sección 106, los procedimientos de revisión ambiental y el diseño propuesto, a fin de garantizar que el equipo solicitante conozca bien todos los requisitos del programa y cualquier riesgo o limitación que pueda identificarse y resolverse antes de la presentación formal!

Adjudicación

Aviso de adjudicación

Una vez determinados los montos de las adjudicaciones, la IEDA notificará a los solicitantes seleccionados, lo cual constituye una oferta preliminar para celebrar un acuerdo de subvención. La formalización de la subvención está supeditada al acuerdo de ambas partes respecto a los términos y condiciones, incluyendo el alcance del proyecto, el presupuesto, las normas y reglamentos estatales y federales en materia de construcción y finanzas, el cumplimiento de los plazos y otros detalles del programa descritos con mayor detalle en este documento de



directrices. Las adjudicaciones se considerarán definitivas tras la recepción de un acuerdo de subvención firmado entre la IEDA y el solicitante. Antes de la adjudicación, se llevará a cabo una revisión para detectar la duplicación de los beneficios, así como una determinación de la razonabilidad del costo y la verificación de que la adjudicación del CDBG-DR no suplantaré el financiamiento del proyecto proveniente de otras fuentes.

Fondos de sustitución

En el marco del programa CDBG-DR, los beneficiarios deben utilizar los fondos federales para complementar —y no para sustituir— los recursos financieros existentes. Específicamente, y siguientes, prohíben claramente sustituir fondos locales, estatales o federales que ya estén comprometidos o presupuestados por fondos del CDBG-DR. La Oficina del Inspector General del HUD ha hecho hincapié en que el CDBG-DR nunca tuvo la intención de financiar actividades que las jurisdicciones ya están obligadas a financiar mediante su propia autoridad presupuestaria. Por el contrario, la sustitución viola la intención del programa de aumentar la capacidad para satisfacer las necesidades no atendidas de la comunidad —una expectativa reforzada en los avisos y las preguntas frecuentes (FAQ) de la CPD del HUD para los programas CDBG-DR.

Entre ellas se incluyen los fondos municipales, del condado, de la FEMA, estatales y del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (USACE). La IEDA verificará que los fondos del CDBG-DR no se utilicen para actividades reembolsables por la FEMA o el USACE, ni para aquellas para las que dichos organismos hayan puesto a disposición fondos.

Los solicitantes deben documentar la necesidad de los fondos del CDBG-DR, demostrando que las actividades propuestas no se llevarían a cabo sin la asistencia federal, y deben demostrar el cumplimiento de un estándar de “mantenimiento del esfuerzo” basado en la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario y en la política del HUD. La IEDA considerará necesario que los solicitantes certifiquen que los fondos del CDBG-DR no sustituirán a otros fondos disponibles que hayan sido presupuestados o, en el caso de la FEMA y el USACE, que hayan sido puestos a disposición del solicitante.

Razonabilidad de los costos

Todos los proyectos deben tener un costo razonable. La IEDA determinará la razonabilidad del costo del proyecto mediante procesos competitivos de comparación, revisión y selección de solicitudes, y podrá obtener una verificación por parte de terceros según cada caso particular. Por lo tanto, los presupuestos de las solicitudes deben ser exhaustivos y precisos para su evaluación.

Apelaciones

Todas las solicitudes de apelación relacionadas con las actividades del programa son procesadas y revisadas por la IEDA. Un panel integrado por personal de la IEDA llevará a cabo una revisión inicial de la apelación. Este personal es independiente del grupo que tomó originalmente la decisión objeto de la apelación. Cada apelación se revisará de acuerdo con las políticas y los requisitos del programa. El panel presentará una recomendación a la dirección de la IEDA, la cual aprobará la selección final. Las solicitudes de apelación dirigidas a la IEDA



deben tener un sello postal con fecha dentro de los 10 días calendario a partir de la fecha de notificación de la correspondencia original en la que se comunica la decisión objeto de la apelación. Las apelaciones deben presentarse por escrito a:

Autoridad de Desarrollo Económico de Iowa
1963 Bell Ave., Suite 200
Des Moines, IA 50315
Disaster@IowaEDA.com

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

- Nombre del solicitante;
- Dirección postal del solicitante;
- Número de teléfono del solicitante;
- Dirección de correo electrónico (si la tiene);
- El motivo o motivos por los que se apela la decisión o medida;
- Documentación que respalde la solicitud de anulación de la decisión;

Si procede, la IEDA podrá ponerse en contacto con el solicitante para permitirle presentar documentos adicionales con el fin de subsanar cualquier deficiencia o información incompleta, o para ser entrevistado a fin de determinar el fundamento de su apelación. Si se revoca la medida o la decisión, la notificación especificará las medidas correctivas que se tomarán. Se notificará al solicitante la resolución definitiva mediante correspondencia en IowaGrants y por escrito mediante correo certificado.



Acuerdo de subvención

Acuerdo de subvención

Términos y condiciones

Se entregará un acuerdo de subvención por escrito al sub-beneficiario antes de cualquier desembolso de fondos del CDBG-DR. Como mínimo, el acuerdo incluirá las siguientes disposiciones (de conformidad con 24 CFR 570.503(b)):

- Declaración de trabajo, en la que se detallen las actividades que se deben realizar
- Plazo de ejecución
- Hitos con plazos
- Presupuesto
- Requisitos de registros e informes
- Orientación sobre los ingresos del programa
- Normas de suspensión y rescisión
- Orientación sobre la recuperación de fondos
- Prohibición de actividades religiosas
- Requisitos administrativos uniformes para cumplir con las normas federales y financieras

Primeros pasos tras la adjudicación

Todos los proyectos financiados deberán cumplir con todos los requisitos federales y estatales. Al firmar las garantías federales, el subreceptor (ciudad, condado o tribu) reconoce y acepta estos requisitos. Al aprobar una resolución de apoyo y celebrar un contrato con la IEDA, el subreceptor asume la responsabilidad de hacer cumplir estos requisitos como Entidad Responsable (RE) designada por el HUD, de conformidad con el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR), Parte 58.

Tras la adjudicación, serán necesarios los siguientes pasos:

1. La IEDA celebrará un contrato con la ciudad, el condado o la tribu por el monto de la adjudicación.
2. El sub-beneficiario celebrará un contrato para la ejecución del proyecto.
3. El sub-beneficiario completará todos los pasos necesarios para cumplir con la evaluación ambiental.
4. La IEDA emitirá la liberación de fondos.
5. La IEDA evaluará los contratos del sub-beneficiario con los proveedores antes de su ejecución para verificar que los costos sean elegibles.
6. El subreceptor deberá entregar cualquier entrega previa a la construcción que se haya estipulado antes de incurrir en costos de construcción.

Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica

Como parte del proceso de evaluación ambiental, la Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966 (NHPA) describe el proceso para identificar y evaluar los



posibles efectos de un proyecto federal sobre los recursos históricos y arqueológicos. El proceso consta de cuatro pasos:

1. Iniciar el proceso de la Sección 106.
2. Identificación y evaluación de los bienes históricos.
3. Evaluar los efectos del proyecto sobre los bienes históricos.
4. Resolución de los efectos adversos sobre los bienes históricos.

El primer paso consiste en revisar el Acuerdo Programático que la IEDA tiene con la Oficina Estatal de Preservación Histórica (SHPO). Este se encuentra disponible en la Guía de Gestión del CDBG en el sitio web de la IEDA. En él se indicará si el proyecto está excluido programáticamente de la revisión o si debe someterse a una revisión completa conforme a la Sección 106. Si es necesaria una revisión completa conforme a la Sección 106, siga los pasos descritos en la Guía de Gestión del CDBG.

Es importante iniciar el proceso de la Sección 106 con anticipación, ya que puede llevar mucho tiempo si se requiere una revisión completa conforme a la Sección 106 y el proyecto tendrá un impacto en los bienes históricos. La duración y la intensidad del proceso de la Sección 106 dependerán de las circunstancias específicas del sitio, y no existe una solución sencilla para los problemas relacionados con la Sección 106 si estos surgen. Cuanto antes se complete el proceso de la Sección 106, más fácil será establecer un cronograma razonable para el resto del período de revisión ambiental.

Un solicitante puede tener control sobre el sitio únicamente a través de una forma de control no vinculante y contingente —como un acuerdo de opción de compra con contraprestación nominal, condicionado explícitamente a la finalización de la revisión ambiental— sin violar la prohibición de “acciones que limitan las opciones” establecida en 24 CFR 58.22. Los solicitantes NO pueden celebrar contratos de compra vinculantes, ni emprender adquisiciones, construcciones, rehabilitaciones ni ninguna acción que comprometa al proyecto con un sitio antes de obtener la autorización ambiental.

Nota: Si tiene preguntas o inquietudes con respecto al proceso de la sección 106 o a las acciones que limitan la elección, comuníquese con la IEDA para recibir asesoría antes de continuar. Las acciones que limitan la elección pueden dar lugar a que el sitio no sea elegible.

Liberación de fondos

Antes de que la IEDA pueda emitir la liberación de fondos, debe llevarse a cabo un proceso de revisión ambiental de conformidad con la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) para garantizar el cumplimiento de todas las leyes y regulaciones federales y estatales. El plazo para ello suele ser de 4 a 6 meses, pero el plazo específico dependerá de las condiciones del sitio. Una vez completada la lista de verificación de la revisión ambiental, se enviará a IowaGrants.

Durante todo el proceso de revisión ambiental, ni el subreceptor ni sus socios podrán realizar acciones que limiten las opciones disponibles. Esto incluye acciones para comprometer o gastar fondos del CDBG-DR o fondos ajenos al HUD en actividades que incluyen, entre otras:

- La compra de bienes inmuebles o estructuras (incluida la firma de un contrato de opción).
- La licitación (o la publicación de convocatorias de licitación).
- La firma de contratos de construcción de cualquier tipo.
- Construcción, demolición, rehabilitación, reparación, conversión, mejoras del sitio y cualquier fase de las actividades de construcción.
- La parcelación y la rezonificación de terrenos (se puede trabajar en planes preliminares y en las necesidades de rezonificación).
- Solicitar permisos de construcción.

En la Guía de gestión del CDBG se puede encontrar una descripción del proceso de revisión ambiental.

Modificaciones y prórrogas

En caso de que sea necesario realizar adiciones o eliminaciones legítimas al programa, la IEDA podrá modificar los términos del acuerdo de subvención del sub-beneficiario tras revisar la solicitud formal. Los sub-beneficiarios podrán solicitar una modificación de la subvención para extender el plazo de ejecución, para cambios en el alcance o para cambios presupuestarios que afecten la concesión de la subvención del CDBG-DR. La IEDA revisará la solicitud y determinará si es necesario realizar una modificación de la subvención. Los sub-beneficiarios deben presentar la solicitud de modificación de la subvención tan pronto como se identifique la necesidad.

Cumplimiento de plazos y finalización del proyecto

Todas las adjudicaciones de contratos de la IEDA tienen un plazo de ejecución estándar de tres años. Los acuerdos de subvención también son necesarios que cada sub-beneficiario presente reclamaciones por los costos de las actividades en un plazo de 6 meses a partir de la adjudicación y, a partir de entonces, cada 90 días. Además, la IEDA ha elaborado proyecciones basadas en el desempeño esperado para cada trimestre. El administrador del proyecto también determinará si los retrasos en el gasto o en la finalización de los entregables o tareas podrían tener un impacto negativo en el proyecto, mediante la realización de evaluaciones de riesgo con una frecuencia mínima anual. Si la discrepancia en el gasto o en el avance se considera razonable, el administrador del proyecto continuará monitoreando la tasa de gasto.

Si el gerente del proyecto tiene inquietudes respecto a la discrepancia en los gastos o al estado de los entregables o tareas del proyecto, o si el beneficiario ha reportado una discrepancia en los gastos durante dos años consecutivos, el gerente del proyecto consultará con el jefe del equipo del CDBG-DR para determinar los siguientes pasos de acuerdo con las Políticas de Evaluación de Riesgos y Monitoreo. Se tomará una de las siguientes medidas:



- Se modificarán las proyecciones de gastos anuales;
- El administrador del proyecto continuará supervisando el estado del proyecto y brindará asistencia técnica según sea necesario;
- Se llevará a cabo una reunión con el sub-beneficiario y el administrador de la subvención, y el sub-beneficiario presentará una proyección presupuestaria trimestral revisada y/o un plan para superar el retraso en el avance u otras medidas correctivas según sea necesario;
- Rescindir el acuerdo;

Reclamaciones

La IEDA reembolsará los fondos en forma de subvención por los costos reales incurridos. Los acuerdos de subvención del CDBG-DR y los documentos incorporados por referencia explicarán las funciones y responsabilidades, identificarán los proyectos que se financiarán con fondos del CDBG-DR, el presupuesto total, los hitos de la subvención y los requisitos necesarios para el uso de los fondos del CDBG-DR.

Las solicitudes de reembolso serán presentadas por el Administrador Certificado de Subvenciones (CGA) del subreceptor a través del sistema en línea www.iowagrants.gov. El subreceptor deberá mantener un expediente con toda la documentación de respaldo de la solicitud, incluyendo los documentos de la solicitud, las facturas y los pagos. No se procesará ninguna solicitud si se dan las siguientes condiciones:

- No se incluye comprobante de pago.
- No existe una autorización de contratista para los proveedores incluidos en la solicitud.
- Falta algún informe necesario de cumplimiento o este no está actualizado.

Las solicitudes de pago deben presentarse dentro de los 6 meses siguientes a la firma del acuerdo de subvención y, a partir de entonces, cada 90 días. Los proyectos que experimenten demoras prolongadas en la liberación de fondos se tratarán caso por caso. Como norma general, el gerente de proyectos de la IEDA notificará al sub-beneficiario si se retiene el pago debido a la presentación tardía de cualquier tipo de informe. Una vez que el personal del proyecto apruebe las solicitudes de fondos, el departamento fiscal de la IEDA enviará el pago a la cuenta ACH de cada sub-beneficiario. De acuerdo con el Acuerdo de Sub-beneficiario, la solicitud de pago final deberá presentarse dentro de los 30 días previos a la fecha de finalización del período de ejecución del acuerdo de subvención.

Todos los gremios de la construcción utilizarán el formulario estándar de solicitudes de pago de la AIA, la EJCDC o uno equivalente para presentar los costos, indicando claramente los costos directos e indirectos en las partidas de pago “condiciones generales” o “movilización”. La IEDA también proporcionará una plantilla de solicitud de pago a quien la solicite.

Requisito de retención

La IEDA retendrá todas las reclamaciones finales hasta que se demuestre que los proveedores han recibido el pago completo y se hayan presentado los documentos e informes de cumplimiento. Por lo tanto, el subreceptor deberá retener el 10 % del valor total de todos los



contratos como retención hasta que se haya completado el 100 % de todos los trabajos definidos en el alcance de los contratistas y el administrador de la subvención haya obtenido todos los documentos de cumplimiento, informes y liberaciones de gravámenes de los contratistas participantes. Una vez que el administrador de la subvención y la IEDA hayan confirmado que se han cumplido los contratos con los proveedores, se haya presentado la prueba de pago, se hayan resuelto los aspectos de cumplimiento y se haya alcanzado el objetivo nacional, la IEDA procesará las reclamaciones finales. La IEDA se reserva el derecho de reducir la retención según cada caso particular.

Recuperación de fondos

Los sub-beneficiarios deben tener en cuenta que los fondos del CDBG-DR podrían tener que ser recuperados —o reasignados— cuando surjan problemas tales como la duplicación de los beneficios, costos no elegibles o el incumplimiento de las regulaciones del HUD. De conformidad con la política y las regulaciones del HUD establecidas en [24 CFR § 570.200\(k\)](#) y [§ 570.480\(h\)](#), los fondos no utilizados o malgastados deben devolverse a la línea de crédito estatal o federal, en lugar de utilizarse para otras actividades. El memorándum de la CPD del HUD titulado “Métodos para la devolución de fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario” aclara que estas medidas de recuperación garantizan que los fondos federales se mantengan debidamente asignados y protegidos. Por ejemplo, si un proyecto recibe asistencia federal que se superpone —lo que da lugar a una duplicación de los beneficios— o si un sub-beneficiario gasta fondos del CDBG-DR en costos no aprobados, es necesario reducir o recuperar los fondos. En tales casos, el personal de la IEDA colaborará con el sub-beneficiario para resolver cualquier problema de sobrepago o de elegibilidad antes de solicitar formalmente el reembolso. No se podrá dar por concluido ningún proyecto hasta que se hayan devuelto íntegramente todos los fondos recuperados. La recuperación también se aplica en caso de incumplimientos del período de asequibilidad y otras infracciones.

Ingresos del programa

Los ingresos del programa son los ingresos brutos recibidos por la IEDA o cualquiera de sus sub-beneficiarios que se generen directamente a partir del uso de los fondos del CDBG-DR. La información sobre cómo se pueden generar y utilizar los ingresos del programa está disponible en [24 CFR 570.489](#) y [24 CFR 570.504](#), así como en el sitio web del HUD. Los ingresos generados por el uso de los fondos del CDBG-DR se consideran ingresos del programa cuando el monto total de cualquier ingreso del programa CDBG-DR recibido por el sub-beneficiario en un año fiscal supera los \$35,000; en ese momento, la totalidad de los \$35,000 y el excedente se consideran ingresos del programa. Los ingresos del programa recibidos por el sub-beneficiario deberán devolverse a la IEDA. Los promotores no están sujetos a los ingresos del programa.

La IEDA no prevé generar ingresos del programa.

Códigos de construcción

Todas las unidades deberán diseñarse y construirse de conformidad con todos los códigos y normas de construcción adoptados y aplicados a nivel local. En ausencia de códigos y normas



de construcción adoptados o aplicados a nivel local, los requisitos del Código de Construcción vigente del estado de Iowa serán necesarios. El inspector de vivienda designado, junto con el arquitecto, supervisará el cumplimiento de los códigos de construcción. Todas las viviendas o edificios necesitan un sótano o un refugio seguro certificado por la FEMA con capacidad para albergar a todos los residentes.

Norma de construcción ecológica

Es necesario que la IEDA exija, como mínimo, la calificación “Silver” de la Norma Nacional de Construcción Ecológica (NGBS) ICC-700-2025 para todas las construcciones nuevas. Se otorgarán puntos adicionales a las solicitudes que demuestren una certificación superior de la NGBS. La NGBS incluye el diseño universal, que garantiza el acceso a las unidades para personas con discapacidades de movilidad, audición o visión. Cualquier excepción al diseño universal otorgada en el marco de este programa no reducirá el número total de unidades multifamiliares de diseño universal por debajo de los requisitos federales.

Requisitos necesarios para pruebas de radón

De acuerdo con el Aviso del CPD n.º 23-103, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) aclaró que, conforme a 24 CFR 58.5(i)(2)(i) y (ii), todas las propiedades propuestas para su uso en programas del HUD deben estar libres de materiales peligrosos, tales como gas radón, contaminación, sustancias químicas y gases tóxicos, y sustancias radiactivas que puedan representar un peligro para la salud y la seguridad de los ocupantes o interferir con el uso previsto de la propiedad. El proceso de revisión ambiental, ya sea que se trate de una “Exclusión Categórica Sujeta a 58.5” (CEST), una Evaluación Ambiental (EA) o una Declaración de Impacto Ambiental (EIS), no podrá considerarse completo hasta que se realice una evaluación de radón como parte del análisis de contaminación del sitio. El proceso de revisión ambiental solo concluye cuando se documenta en el Informe de Revisión Ambiental (ERR) la determinación de si el sitio del proyecto se ve afectado por el radón y, cuando corresponda, las medidas de mitigación del radón o la aplicación de una exención.

Es necesario realizar pruebas de radón y medidas de mitigación para aquellos proyectos que cumplan con los siguientes criterios:

- a. Aquellos con un nivel de revisión ambiental confirmado de “Excluido categóricamente, sujeto a 58.5” (“CEST”), “Evaluación ambiental” (“EA”) o “Declaraciones de impacto ambiental” (“EIS”), y
- b. Para los proyectos del CDBG que involucren una estructura que esté ocupada o que se pretenda ocupar durante al menos cuatro (4) horas continuas al día.

Es necesario que todos los proyectos de vivienda realicen una revisión conforme a la Sección 106. Se requiere un formulario completo de la Sección 106 cuando se detecta que el nivel de radón excede el límite de 4 pCi/L (picocuries). Si el nivel de radón estuviera por debajo del límite necesario para la mitigación, aún así se requiere un formulario de la Sección 106; sin embargo, solo debe completar el formulario PA como “Exento”. El costo de las pruebas



(administrativo) y de la mitigación (parte del gasto total de construcción) son costos elegibles del programa

Antes de la firma de los contratos de arrendamiento

Antes de firmar los contratos de arrendamiento de las unidades, se debe cumplir con lo siguiente:

- Toda la infraestructura deberá estar terminada y en funcionamiento.
- Se habrán inspeccionado todas las unidades y se habrá verificado su calidad.
- Se habrán completado todos los trabajos en el sitio.
- La documentación de los contratos de arrendamiento deberá ser revisada por la IEDA.
- La verificación de los ingresos de los inquilinos será validada por la GA y/o la IEDA antes de la firma de los contratos de arrendamiento o del ingreso de los inquilinos.

Medidas de mitigación e incentivo para obras de mitigación

Medidas de mitigación

Este programa proporcionará viviendas de alta calidad, duraderas, resilientes, resistentes al moho, energéticamente eficientes, dignas, seguras e higiénicas. Las medidas de mitigación pueden incluir, entre otras:

- El uso de materiales de piso no porosos y resistentes a las inundaciones
- Añadir un revestimiento impermeable a los cimientos, las paredes exteriores, las ventanas y las entradas
- Elevar los cimientos de la vivienda y sellar las grietas
- Mejorar los sistemas de drenaje (por ejemplo, instalar válvulas antirretorno)
- Instalar barreras contra inundaciones (por ejemplo, compuertas o paneles de protección contra inundaciones)
- Incorporar nuevas características de resistencia al viento
- Utilizar productos resistentes al moho

Todas las obras de construcción nuevas se diseñarán para incorporar medidas de mitigación que permitan resistir los daños causados por el impacto de futuros desastres.

Ciertos proyectos podrán financiarse con la asignación de fondos reservados para la mitigación. Estos proyectos abordarán una necesidad de mitigación, como las inundaciones y el viento, identificada en la evaluación de necesidades de mitigación para las áreas del MID.

Para que un proyecto cumpla con los requisitos necesarios para ser financiado con fondos de la reserva para mitigación, el proyecto debe:

- Cumplir con la definición de actividades de mitigación: actividades que aumentan la resiliencia ante los desastres y reducen o eliminan el riesgo a largo plazo de pérdida de vidas, lesiones, daños y pérdidas de bienes, así como sufrimiento y dificultades, al disminuir el impacto de futuros desastres.

- Abordar los riesgos actuales y futuros identificados en la evaluación de necesidades de mitigación del Plan de Acción.
- Ser una actividad elegible según lo establecido en esta política
- Estar en consonancia con los planes de mitigación de riesgos existentes presentados ante la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) o con otros planes estatales, locales o tribales de mitigación de riesgos o de recuperación a largo plazo.

Incentivo para la mitigación

Además del incentivo para promotores, también se ofrece un incentivo de mitigación. El monto de los subsidios se detalla en la sección “Monto máximo de la subvención” de este documento. El objetivo de este incentivo es aumentar la resiliencia de las unidades de vivienda más allá de las medidas de mitigación necesarias. El incentivo potenciará las características ya diseñadas que ayudarán a que la vivienda resista futuros desastres naturales. Los fondos solo estarán disponibles para mitigar los desastres identificados en el Plan de Mitigación de Riesgos del condado solicitante.

Incentivo para infraestructura de apoyo a la vivienda

Los incentivos de “Infraestructura de apoyo a la vivienda” solo pueden solicitarse cuando se utilicen para financiar infraestructura pública destinada a respaldar la construcción específica de viviendas de alquiler. La infraestructura pública debe ser propiedad de la ciudad, el condado o la tribu, y estar a cargo de su mantenimiento, ya sea mediante la transferencia de propiedad o mediante otro acuerdo legal. Además, el incentivo no puede utilizarse para aumentar la capacidad de las plantas de tratamiento de las comunidades; solo puede utilizarse para extender las tuberías y accesorios de agua, alcantarillado u otros servicios públicos hasta el sitio del desarrollo. Independientemente de si los fondos de la subvención se utilizan para apoyar la infraestructura de las unidades de vivienda, toda la infraestructura de agua y alcantarillado debe estar instalada antes de que pueda comenzar la construcción de las unidades de vivienda.

La infraestructura pública debe ser accesible al público en general y dar servicio a un área de servicio delimitada. No se considerará infraestructura pública ningún servicio público ubicado en propiedad privada (por ejemplo, las líneas de servicio que van desde la servidumbre de paso hasta la unidad de vivienda). Entre los ejemplos de infraestructura pública se incluyen, entre otros:

- Calles
- Bordillos y canaletas
- Árboles de las calles
- Vías de acceso
- Puentes
- Aceras
- Senderos y caminos multiuso
- Líneas de agua e infraestructura de apoyo



- Líneas de alcantarillado e infraestructura de apoyo
- Conductos de aguas pluviales e infraestructura de apoyo
- Líneas eléctricas, de gas y de banda ancha

Además de las empresas de servicios públicos de propiedad pública, se permite brindar asistencia a empresas de servicios públicos de propiedad privada, ya sean sin fines de lucro o con fines de lucro. En caso de recibir asistencia, las empresas de servicios públicos de propiedad privada deben cumplir con lo siguiente:

1. La actividad financiada debe cumplir con los requisitos aplicables del programa CDBG–DR.
2. La actividad debe dar prioridad a aquellas que aporten beneficios a zonas en las que al menos el 51 % de los residentes sean personas de ingresos bajos y moderados (LMI) y debe demostrar cómo la ayuda a la empresa de servicios públicos privada con fines de lucro aportará beneficios a dichas zonas.
3. El nivel de apoyo otorgado a una empresa de servicios públicos privada con fines de lucro debe responder únicamente a las necesidades reales identificadas de dicha empresa.
4. El nivel de asistencia a una empresa de servicios públicos privada con fines de lucro se basará en la capacidad financiera de la empresa, a fin de garantizar que la asistencia se base en las necesidades reales identificadas.

Para todas las solicitudes que requieran la construcción de infraestructura de apoyo a la vivienda, el solicitante deberá presentar una solicitud detallada por cada elemento de infraestructura basada en los costos previstos de construcción, proporcionar documentación de respaldo para dichos costos y demostrar que no se dispone de financiamiento a través de otros programas federales, estatales o locales existentes (por ejemplo, TIF, DOT, fondo general, etc.). Toda la infraestructura de apoyo a la vivienda está sujeta a las normas laborales federales, al cumplimiento de los salarios vigentes según la Ley Davis-Bacon y a cualquier otro requisito estatal y local aplicable en materia de obras públicas. Los contratos de infraestructura deben ser independientes de los contratos de vivienda.

Las infraestructuras de apoyo a la vivienda están disponibles tanto para los programas de construcción de viviendas nuevas para uso propio como para los de viviendas nuevas en alquiler. Las solicitudes que obtengan una puntuación más alta en ambos programas tendrán prioridad para acceder a estos fondos, siempre que se demuestre la necesidad.

El monto de los subsidios disponibles se puede consultar en la sección “Monto máximo de la subvención”.

Las solicitudes con mayor puntuación en ambos programas tendrán prioridad para acceder a estos fondos, previa demostración de necesidad. Toda infraestructura de apoyo a la construcción de viviendas está sujeta a la Ley Davis-Bacon si supera los \$2,000 en fondos. La infraestructura de apoyo a la vivienda construida por un promotor está exenta de los procedimientos de licitación. La infraestructura de apoyo a la vivienda construida por el sub-beneficiario está sujeta a los procedimientos de licitación. Cualquier contrato de construcción adjudicado a través de los proyectos seleccionados debe cumplir con los requisitos de fianzas.



Período de asequibilidad

El período de asequibilidad será de 15 años para las unidades de vivienda unifamiliar (de 1 a 4 unidades de alquiler en un predio) en un proyecto al que se le hayan adjudicado 4 unidades o menos, y de 20 años para las unidades de vivienda multifamiliar (5 o más unidades de alquiler en un predio) o en un proyecto al que se le hayan adjudicado 5 o más unidades de alquiler. Las restricciones del período de asequibilidad se registrarán como una cláusula vinculante al terreno. Los montos de los incentivos por unidad se registrarán como una hipoteca condonable de carácter irrevocable y sujeta a recuperación en caso de que se incumplan los términos del período de asequibilidad.

Al menos el 51 % de las unidades debe arrendarse a grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) con ingresos familiares iguales o inferiores al 80 % del ingreso mediano de la zona. En el caso de que se construya una sola unidad, esta se arrendará únicamente a grupos familiares de ingresos bajos y moderados durante el período de asequibilidad.

Durante el período de solicitud de arrendamiento, la verificación de ingresos debe ser realizada por la Autoridad General (GA) antes de que el inquilino se mude, lo cual se lleva a cabo en un proceso de dos fases:

1. Presentación de un borrador para evaluar el ingreso de bajos y moderados (LMI) y otros aspectos de elegibilidad, y luego
2. una presentación final con los documentos debidamente formalizados para archivarlos en el expediente del proyecto.

El precio máximo de alquiler de las unidades de vivienda no puede exceder los límites de renta del 65 % del programa HOME para el condado en el que se encuentra la unidad de alquiler, menos la asignación para servicios públicos calculada anualmente por la autoridad local de vivienda. Esta cifra brinda las mayores oportunidades disponibles para que los grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) puedan alquilar las unidades de vivienda, al tiempo que, junto con los incentivos del programa, permite la construcción de viviendas de alta calidad cuyo valor supere el precio de venta.

Seguimiento del período de asequibilidad

Es necesario que cada proyecto presente anualmente a la IEDA una hoja de cálculo que demuestre el cumplimiento del período de asequibilidad. Este informe deberá referirse al año calendario anterior (del 1 de enero al 31 de diciembre) y presentarse ante la IEDA a más tardar el 15 de enero. Podrá enviarse por correo electrónico al Equipo de Recuperación ante Desastres de la IEDA o a la persona de contacto designada.

Es necesario que todos los inquilinos que ocupen la vivienda por primera vez completen la verificación de ingresos antes de firmar el contrato de arrendamiento. Al calcular los ingresos de los inquilinos, las verificaciones deben realizarse de conformidad con el título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR), sección 5.609 ("Parte 5"), y presentarse en IowaGrants. Para obtener más detalles sobre el proceso de la "Parte 5", consulte los recursos del Apéndice. A menos que el HUD modifique estas disposiciones para el programa HOME, se espera que



los inquilinos presenten documentación de respaldo correspondiente a dos meses, que incluya recibos de sueldo, una verificación del empleador emitida directamente por este y no por el inquilino, y una carta de oferta de empleo al mudarse a la unidad. Por lo general, no se admiten estudiantes de pregrado a tiempo completo menores de 24 años. Las verificaciones de ingresos son válidas por doce (12) meses a partir de la fecha en que se completó la verificación.

Para el siguiente Período de Asequibilidad, el promotor recertificará anualmente los ingresos de los inquilinos y entregará los formularios de certificación completados a la IEDA (consulte los Documentos del Período de Asequibilidad en el Apéndice). Se debe mantener la proporción original entre unidades de ingresos bajos y moderados (LMI) y unidades a tarifa de mercado durante todo este período. Se permitirán autocertificaciones de ingresos por un máximo de tres renovaciones (años 1 a 4). Antes de que el inquilino renueve por su quinto año en el complejo de alquiler, es necesario que se someta a una verificación completa de ingresos.

La hoja de cálculo anual de cumplimiento incluirá lo siguiente:

Pestaña 1

Fila necesaria	Detalles
Sub-beneficiario	Ciudad/condado/tribu a la que se le otorgaron originalmente los fondos del CDBG-DR
Número de contrato	Número de contrato original entre la IEDA y el sub-beneficiario
Nombre del proyecto de alquiler	Nombre del proyecto de alquiler
Propietario del proyecto de alquiler	Propietario del proyecto de alquiler
Información de contacto del propietario del proyecto de alquiler	Correo electrónico y número de teléfono
Dirección de la comunidad de alquiler	Dirección, incluida la ciudad, de la comunidad de alquiler
Fecha de revisión	Debe corresponder al 31 de diciembre

Pestaña 2

Columna necesaria	Tipo de unidad
Número de unidad	Todas las unidades
Indicación de LMI/tarifa de mercado para la unidad	Todas las unidades
Número de recámaras/cuartos	Todas las unidades
Monto de la renta	Todas las unidades
Apellido del inquilino	Restringido por ingresos
Fecha de la verificación de ingresos más reciente	Restringido por ingresos



Columna necesaria	Tipo de unidad
Fecha de la autocertificación de ingresos más reciente	Restringido por ingresos
Ingresos del inquilino	Restringido por ingresos
Número de personas en el grupo familiar	Restringido por ingresos
80 % del ingreso mediano del área para el tamaño del grupo familiar	Restringido por ingresos
Mujer que declara ser la cabeza del grupo familiar	Restringido por ingresos
Origen étnico hispano/latino declarado por la propia persona	Restringido por ingresos
Raza declarada por la propia persona	Restringido por ingresos

La IEDA se reserva el derecho de supervisar los proyectos en cualquier momento durante el período de asequibilidad y de revisar la documentación de respaldo de la información presentada en las hojas de cálculo anuales de cumplimiento.

Conexión a la infraestructura de propiedad pública

Todas las unidades de vivienda deben estar conectadas a los servicios públicos al momento de su finalización, incluyendo el agua municipal, el alcantarillado y la banda ancha. No se aceptarán solicitudes que propongan conexiones a pozos o fosas sépticas. Todas las unidades de vivienda deben estar conectadas a calles de propiedad pública.



Requisitos generales del programa

Requisitos generales del programa

Requisito relativo a las zonas inundables

Todas las actividades deben realizarse fuera de la zona inundable definida por la Norma Federal de Gestión de Riesgos de Inundaciones (FFRMS) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). De acuerdo con la Norma Definitiva de 2024 del HUD, la zona inundable de la FFRMS puede extenderse más allá de las zonas inundables de 100 y 500 años cartografiadas por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) mediante el Enfoque Científico Basado en el Clima (CISA), el enfoque de la zona inundable de 500 años o el Enfoque del Valor de Margen de Seguridad.

No se permiten excepciones para nuevas construcciones dentro de la zona inundable de la FFRMS. En circunstancias limitadas en las que se realicen obras de rehabilitación u otras actividades no relacionadas con la construcción dentro de la zona inundable de la FFRMS, el solicitante deberá presentar documentación que demuestre el cumplimiento de todos los requisitos aplicables en materia de elevación, protección contra inundaciones, mitigación y revisión ambiental según el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR), Parte 55, incluida la justificación de cómo la actividad preservará o mejorará el acceso seguro para los grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) y cómo cualquier medida de reducción del riesgo de inundación —ya sea existente o planificada— aborda adecuadamente los peligros futuros de inundación.

Adquisiciones y contratación

Los sub-beneficiarios deberán cumplir con los requisitos de adquisición del estado de Iowa establecidos en el Código de Iowa 26.3 y 362.3, los requisitos federales de adquisición establecidos en el 2 CFR, Parte 200.318-326, y los requisitos de fianzas que se encuentran en la Guía de Gestión del CDBG. Todos los proyectos deben tener un costo razonable. La IEDA determinará la razonabilidad del costo del proyecto mediante los procesos competitivos de comparación, revisión y selección de solicitudes, y podrá obtener una verificación por parte de terceros según cada caso particular. Por lo tanto, los presupuestos de las solicitudes deben ser exhaustivos y precisos para su evaluación.

No es necesario que los promotores contraten a sus propios contratistas o subcontratistas.

Todos los contratistas y los datos de los contratos deben presentarse para la autorización de contratistas en IowaGrants. Todo el trabajo de construcción debe quedar registrado en un contrato escrito y firmado, y debe incluir la terminología federal y estatal, de conformidad con los requisitos contractuales necesarios para proyectos del CDBG. Todos los contratistas deben estar registrados para trabajar en el estado de Iowa ante el Departamento de Desarrollo de la Fuerza Laboral de Iowa.

No es necesario que los fondos del CDBG-DR sigan la Ley “Build America, Buy America” (BABA). Es necesario que todo el hierro, el acero, los productos manufacturados y los materiales de construcción utilizados en proyectos de infraestructura financiados con fondos

federales se produzcan en los Estados Unidos, a menos que existan exenciones o se cuente con una dispensa aprobada.

Cualquier contrato de construcción adjudicado a través de proyectos seleccionados debe cumplir con los requisitos de fianzas.

Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA)

La UGLG y los sub-beneficiarios de los programas financiados por el HUD deben cumplir plenamente con la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA) y sus protecciones en materia de vivienda, las cuales amparan a los solicitantes y participantes del programa que sean sobrevivientes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. De conformidad con la VAWA y los reglamentos de aplicación del HUD, se prohíbe a los sub-beneficiarios denegar la admisión, suspender la asistencia o desalojar a cualquier persona únicamente por ser sobreviviente de violencia, y deben proporcionar los avisos necesarios sobre los derechos de la VAWA, los formularios de certificación y el acceso a las protecciones de traslado de emergencia. Los sub-beneficiarios deben mantener la estricta confidencialidad de la información de los sobrevivientes, abstenerse de cualquier acto de discriminación o represalia, y respaldar el derecho de las personas a solicitar asistencia policial o de emergencia sin sufrir sanciones, como es necesario en la Reautorización de la VAWA de 2022. Estas obligaciones garantizan que los sobrevivientes puedan acceder de manera segura a las viviendas y servicios asistidos por el HUD sin poner en mayor riesgo su seguridad o la estabilidad de su vivienda. [Hoja informativa: Derecho a denunciar desde el hogar en virtud de la VAWA para beneficiarios del CDBG.](#)

Sección 3

Es necesario que todos los proyectos que reciban más de \$300,000 en asistencia del HUD en un sitio de proyecto cumplan con la norma de la Sección 3, tal como se detalla en [24 CFR Parte 75](#). Esto incluye el registro de todas las horas de trabajo en los sitios de los proyectos, incluidos aquellos no sujetos a la ley Davis-Bacon, así como las medidas cualitativas emprendidas para demostrar el cumplimiento.

Es necesario que los sub-beneficiarios cumplan con los requisitos enumerados en la Guía de gestión del CDBG.

Davis-Bacon

Los proyectos de ocho o más unidades de vivienda están sujetos a los requisitos de salario vigente de la Ley Davis-Bacon. Toda la infraestructura de apoyo a la vivienda está sujeta a la Ley Davis-Bacon.

Si corresponde, los contratistas deben cumplir con la Ley Davis-Bacon, la Ley de Normas de Horas de Trabajo y de Seguridad en el Trabajo (CWHSSA), y la Ley Copeland contra las Sobornas (Ley Copeland), comúnmente conocidas como la Ley Davis-Bacon y Leyes Relacionadas (DBRA).

Es necesario que los sub-beneficiarios cumplan con los requisitos enumerados en la Guía de gestión del CDBG.

Ley Uniforme de Reubicación

La Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada (la URA), y sus reglamentos de aplicación en [49 CFR 24](#), establecen normas mínimas para los programas y proyectos financiados con fondos federales que necesiten la adquisición de bienes inmuebles o el desplazamiento de personas de sus hogares o negocios. La URA se aplica de manera general a todos los proyectos planificados o previstos financiados con fondos federales, ya sea en parte o en su totalidad, en los que se produzca una adquisición, rehabilitación o demolición en cualquier fase.

Al momento de presentar la solicitud, el promotor debe ser propietario del terreno del proyecto o poder demostrar que tiene control sobre el mismo. La solicitud debe indicar todas las propiedades afectadas y si la propiedad está ocupada por el propietario o por un inquilino. El proyecto debe considerar los posibles impactos en los inquilinos¹. Si un proyecto identificado da lugar a que los inquilinos abandonen sus viviendas de manera involuntaria (es decir, sean desplazados), estos pueden ser elegibles para recibir asistencia para la reubicación de inquilinos en virtud de la URA. Estos requisitos se aplican a la reubicación de cualquier persona desplazada, tal como se define en 49 CFR § 24.2(a)(9). Las personas desplazadas según esta definición deben ser informadas plenamente de sus derechos y de su derecho a recibir asistencia para la reubicación y los pagos previstos por la URA y sus reglamentos de aplicación.

Los sub-beneficiarios deben elaborar un presupuesto y un plan en caso de que se produzca una reubicación. Es necesario que los sub-beneficiarios determinen las necesidades de las personas o entidades que podrían verse desplazadas. Los sub-beneficiarios deberán proporcionar métodos para identificar dichas necesidades, tales como visitas al lugar, entrevistas y sesiones de orientación, así como variables para la elaboración del presupuesto, como las condiciones del mercado inmobiliario, los costos de adquisición, los pagos por reubicación y otros costos.

Es necesario que los sub-beneficiarios cumplan con la [Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles](#), que se encuentra en el sitio web de la IEDA.

Minimizar el desplazamiento

Es necesario que la IEDA exija a los sub-beneficiarios que minimicen el desplazamiento asociado a las actividades financiadas. Los sub-beneficiarios deberán presentar un Plan Residencial contra el Desplazamiento y de Asistencia para la Reubicación (RARAP) junto con sus solicitudes. El tipo de actividades previstas no debe dar lugar a desplazamientos. Sin embargo, si se produjera un desplazamiento, los sub-beneficiarios deberán seguir su RARAP

¹ [Manual](#) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) sobre [asistencia a inquilinos, reubicación y adquisición de bienes inmuebles](#) (1378.0)



prestando asistencia a las personas y entidades desplazadas y garantizando que se atiendan las necesidades de accesibilidad de las personas con discapacidad desplazadas.

La IEDA cuenta con un Plan de Asistencia para la Reubicación y contra el Desplazamiento Residencial (RARAP) del CDBG-DR, el cual puede consultarse en el sitio web de la IEDA. Los sub-beneficiarios pueden adoptar el RARAP de la IEDA o elaborar el suyo propio.

Los sub-beneficiarios deben presupuestar y planificar en caso de que se produzca una reubicación. Es necesario determinar las necesidades de las posibles personas o entidades desplazadas. Los sub-beneficiarios deberán proporcionar métodos para identificar estas necesidades, tales como visitas al lugar, entrevistas y sesiones de orientación, así como variables para la elaboración del presupuesto, como las condiciones del mercado inmobiliario, los costos de adquisición, los pagos por reubicación y otros costos.

Sustentabilidad a largo plazo

Toda infraestructura de nueva construcción que reciba fondos de subvención debe diseñarse y construirse para satisfacer las necesidades de las comunidades durante todo el ciclo de vida de la infraestructura construida y para resistir fenómenos meteorológicos extremos. Los solicitantes deben presentar descripciones que incluyan planes financieros sólidos para mantener la infraestructura durante toda su vida útil y que mencionen diseños que aborden directamente la resiliencia.

Además, la IEDA debe identificar e implementar métricas de desempeño en materia de resiliencia que protejan al público de cualquier riesgo identificado en el Plan de Acción. La IEDA revisará los proyectos para determinar qué métricas son adecuadas para reportar al HUD a través del sistema DRGR. Entre los ejemplos de métricas de desempeño en materia de resiliencia se incluyen:

- Número de edificios no residenciales construidos
- Número de instalaciones públicas
- Menor número de interrupciones en instalaciones y servicios públicos críticos
- Número de pies lineales de mejoras públicas
- Número de propiedades con acceso por encima del nivel de inundación de 100 o 500 años
- Número de residentes protegidos contra futuras inundaciones

A los efectos de este requisito, una actividad de infraestructura incluye cualquier actividad o grupo de actividades (incluida la adquisición de terrenos u otras mejoras), ya sea que se lleve a cabo en terrenos públicos o privados, que contribuya al desarrollo de los activos físicos diseñados para proporcionar o respaldar servicios al público en general en los siguientes sectores:

- Transporte terrestre, incluyendo carreteras, puentes, vías férreas y transporte público; aviación; puertos, incluyendo canales de navegación;
- Proyectos de recursos hídricos;

- Producción y generación de energía, incluidas las fuentes renovables, nucleares e hidroeléctricas;
- Transmisión de electricidad;
- Banda ancha;
- Tuberías;
- Infraestructura de aguas pluviales y alcantarillado;
- Infraestructura de agua potable;
- Escuelas, hospitales y albergues; y
- Otros sectores que determine el [Consejo Directivo Federal](#) para [la Mejora de los Permisos](#).

A los efectos de este requisito, una actividad que se ajuste a esta definición se considera una actividad de infraestructura, independientemente de si se lleva a cabo en virtud de las secciones 105(a)(2), 105(a)(4), 105(a)(14), otra sección de la HCDA, o una exención o requisito alternativo establecido por el HUD.

Vivienda justa y derechos civiles

La IEDA, los sub-beneficiarios y los promotores deben garantizar que todas las actividades del programa cumplan con las leyes federales aplicables en materia de vivienda justa y derechos civiles. No se le puede negar a ninguna persona el acceso al Programa de Nueva Construcción Unifamiliar por motivos de raza, color, origen nacional, religión, sexo, identidad de género, orientación sexual, edad, situación familiar, discapacidad o cualquier otra característica protegida. Los socios del programa deben incorporar normas de igualdad de oportunidades en el marketing, la divulgación, la revisión de elegibilidad, las prácticas de venta y todas las interacciones con los solicitantes.

Los sub-beneficiarios y los promotores deben incluir el texto necesario sobre vivienda justa en los materiales del programa, proporcionar adaptaciones razonables a los solicitantes con discapacidad y garantizar una comunicación efectiva para las personas con dominio limitado del inglés. Cualquier inquietud, queja o denuncia relacionada con la vivienda justa o la discriminación debe documentarse y remitirse a la IEDA para su revisión y resolución, de conformidad con los requisitos estatales y federales.

Controles internos

Los controles internos se refieren a la combinación de políticas, procedimientos, responsabilidades laborales definidas, personal y registros que permiten a una organización (o a una agencia) mantener una supervisión y un control adecuados de su efectivo, sus bienes y otros activos.

La solidez de la estructura de gestión financiera de cualquier subreceptor viene determinada por su sistema de controles internos. Específicamente, los controles internos se refieren a lo siguiente:

- Eficacia y eficiencia de las operaciones
- Fiabilidad de los informes financieros



- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables

Con un sistema de control interno sólido, un subreceptor puede garantizar que:

- Los recursos se utilicen para los fines autorizados y de manera coherente con las leyes, regulaciones y políticas aplicables.
- Los recursos estén protegidos contra el despilfarro, la mala gestión o la pérdida.
- La información sobre el origen, el monto y el uso de los fondos sea confiable, segura y esté actualizada, y que dicha información se divulgue en los informes y registros correspondientes.

Como parte de un sistema de control interno eficaz, se debe designar a una persona como responsable principal en la organización del subreceptor, encargada de la gestión financiera de un proyecto. Esta persona debe estar familiarizada con el sistema contable de su organización y con la forma en que la contabilidad de los fondos de la subvención se integra en el sistema existente del subreceptor. Consulte [2 CFR 200.303](#) para obtener más información.

Es necesario que los sub-beneficiarios cumplan con los requisitos enumerados en la Guía de gestión del CDBG.

Prevención del fraude, el desperdicio y el abuso

La IEDA aplica una política de tolerancia cero ante la comisión u ocultación de actos de fraude, despilfarro o abuso. El personal del subreceptor y del administrador de la subvención asistirá a la capacitación sobre fraude de la OIG del HUD cuando se ofrezca. Cualquier caso de fraude, despilfarro o abuso debe ser reportado a la OIG del HUD al 1-800-347-3735 o a hotline@hudoig.gov. Todos los casos de fraude, despilfarro y abuso descubiertos por la IEDA serán reportados a la OIG del HUD.

Gestión financiera

Los sub-beneficiarios deben asegurarse de contar con políticas y procedimientos para el gasto y la rendición de cuentas de todos los fondos del CDBG-DR recibidos, así como de mantener la documentación de origen adecuada para demostrar que los fondos del CDBG-DR se utilizan de conformidad con todos los términos y condiciones de la adjudicación del CDBG-DR, que se gastan únicamente en costos razonables y necesarios, y que no se utilizan para gastos generales destinados al cumplimiento de otras responsabilidades de los gobiernos estatales y locales. Se puede encontrar más información sobre los requisitos mínimos en la Guía de gestión del CDBG. Las políticas financieras también garantizarán que se cumplan los siguientes requisitos:

1. El sub-beneficiario imputará a la subvención del CDBG-DR únicamente los costos admisibles incurridos durante el período de ejecución y cualquier costo autorizado previo a la adjudicación.
2. Cuando los fondos de la subvención se transfieran a los sub-beneficiarios, estos deberán reducir al mínimo el tiempo que transcurra entre la recepción de los fondos del estado y la

transferencia de los fondos a los contratistas. El pago deberá realizarse en un plazo de 10 días a partir de la recepción de los fondos.

3. Si corresponde, los sub-beneficiarios desembolsarán los fondos disponibles procedentes de los ingresos del programa o los enviarán al estado, antes de solicitar fondos adicionales de la subvención.
4. En caso de que se realicen cambios al presupuesto, al alcance o a los objetivos aprobados, los sub-beneficiarios notificarán a la IEDA dichos cambios, y cualquier cambio sustancial deberá ser aprobado por la IEDA.
5. Los sub-beneficiarios presentarán al HUD informes trimestrales obligatorios sobre el avance del programa para que la IEDA revise el progreso del mismo.

Es necesario que los sub-beneficiarios cumplan con los requisitos enumerados en la Guía de gestión del CDBG.

Revisión de la duplicación de los beneficios y subrogación

La sección 312 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Casos de Desastre y Asistencia de Emergencia prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera duplicada para el mismo propósito de recuperación tras un desastre proveniente de múltiples fuentes de apoyo federal y de otro tipo (42 del Código de los Estados Unidos [U.S.C.] 5155(a) y (c)). La duplicación ocurre cuando un beneficiario recibe asistencia de múltiples fuentes por un monto acumulado que excede la necesidad total para un fin específico de recuperación tras un desastre. El monto de la duplicación es el monto de la asistencia proporcionada que excede la necesidad.

De acuerdo con las regulaciones del CDBG-DR, es necesario que los sub-beneficiarios del programa den a conocer todos los demás beneficios (por ejemplo, efectivo, en especie, subvenciones, préstamos) que hayan recibido o que vayan a recibir para el proyecto propuesto, a fin de garantizar que los fondos federales no se dupliquen con los fondos recibidos de otras fuentes.

Entre las fuentes típicas de duplicación de los beneficios se incluyen, entre otras, las siguientes:

- Asistencia pública de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA)
- Programa de Subvenciones para la Mitigación de Riesgos de la FEMA
- Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones de la FEMA
- Los beneficios por el aumento de los costos de cumplimiento de la FEMA
- Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos
- Seguro comercial
- Seguro y reemplazo de bienes personales
- Pagos forzados de hipotecas
- Ayuda filantrópica en efectivo
- Préstamos subvencionados



La IEDA realizará un análisis de duplicación de beneficios para cada proyecto que incluya:

1. Evaluación de las necesidades totales del solicitante
2. Identificación del monto total de la ayuda
3. Excluir los montos que no se duplican
4. Excluir los fondos destinados a un fin diferente
5. Excluir los fondos destinados al mismo propósito, pero con un uso permitido diferente
6. Identificar un monto final de DOB (si lo hubiera) y calcular la asignación, y
7. Reevaluar las necesidades no cubiertas cuando sea necesario.

La IEDA verificará que los sub-beneficiarios no contaran con otros fondos locales o estatales designados o previstos para la actividad en ningún plan de mejoras de infraestructura o presupuesto.

Los solicitantes deben comprometerse a subrogar (ceder al Estado) cualquier pago futuro que puedan recibir, una vez determinado el monto de la adjudicación, procedente de fuentes que representen un posible DOB. El acuerdo de subrogación es necesario que la entidad notifique al Estado si se reciben fondos adicionales y que colabore con el Estado en el cobro de cualquier monto adeudado a la entidad por parte de dichas fuentes.

La política de la IEDA sobre la DOB, que describe el proceso de la DOB con mayor detalle, está disponible en el sitio web de la IEDA.

Advertencia: Cualquier persona que, a sabiendas, presente una reclamación o declaración falsa ante el HUD o induzca a otra persona a hacerlo podrá estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de los artículos 18 U.S.C. 2, 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729.

Conflicto de intereses

Ninguna persona que sea empleado, agente, consultor, funcionario o funcionario electo o designado del beneficiario, de cualquier organismo público designado o de los sub-beneficiarios que reciban fondos en virtud de esta parte y que ejerza o haya ejercido funciones o responsabilidades con respecto a las actividades financiadas con subvenciones en el marco de esta parte, ni quien se encuentre en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, podrá obtener un interés financiero o los beneficios de una actividad financiada por una subvención, ni tener un interés financiero en ningún contrato, subcontrato o acuerdo relacionado con una actividad financiada por una subvención, o con respecto a los ingresos de la actividad financiada por la subvención, ya sea para sí mismos o para aquellas con quienes tengan vínculos comerciales o familiares directos, durante su mandato o durante el año posterior al mismo.

Supervisión

Supervisión

El seguimiento se llevará a cabo mediante diversas metodologías a lo largo del proyecto. Uno de los métodos es la Evaluación de Riesgos que la IEDA realizará anualmente conforme al acuerdo de subvención. Cada actividad contará con una revisión virtual o una visita in situ (“visitas al sitio”) al menos una vez durante la vigencia de la subvención, según la Guía de Gestión del CDBG. La Evaluación de Riesgos ayudará a los administradores del proyecto a determinar el momento y la frecuencia de las visitas in situ documentadas. La evaluación de riesgos se llevará a cabo a través de IowaGrants una vez al año por parte del administrador del proyecto y, con base en la puntuación obtenida, este determinará si es necesario realizar una visita de campo posterior y cuándo debe realizarse. De conformidad con el artículo 200.331(b), la IEDA evaluará el riesgo de incumplimiento por parte de cada sub-beneficiario de las leyes y reglamentos federales, así como de los términos y condiciones de la subconcesión, con el fin de determinar el nivel adecuado de supervisión. La evaluación basada en el riesgo incluirá:

- Riesgo financiero: ¿Cuál es el monto de la subvención?
- Solicitudes de desembolso presentadas: ¿Se están presentando las solicitudes según el calendario establecido en el contrato?
- Gestión del programa/capacidad: ¿Está el administrador familiarizado con el programa CDBG-DR y ha asistido a las capacitaciones obligatorias de la IEDA?
- Cumplimiento del proyecto: ¿Existen cuestiones pendientes relacionadas con el cumplimiento o la presentación de informes?
- Ingresos del programa: ¿Ha generado el contrato ingresos para el programa?
- Seguimiento del QPR: ¿El programa avanza según lo previsto?

La IEDA programará una visita al sitio con el sub-beneficiario una vez que este haya gastado al menos el 50 % de la subvención, o cuando se haya completado el 50 % de la construcción. El gerente del proyecto enviará un correo electrónico al sub-beneficiario y al administrador de la subvención para programar la visita. La información y los formularios de la visita al sitio estarán disponibles y deberán completarse en IowaGrants. El gerente del proyecto indicará a los administradores de la subvención que proporcionen cualquier información adicional que se identifique como necesaria durante la visita al sitio. Tras la visita al sitio, se subirá un informe a IowaGrants y se enviará tanto al sub-beneficiario como al administrador de la subvención; también se comunicarán las conclusiones o inquietudes identificadas, junto con los plazos para la presentación de medidas correctivas. La IEDA se reserva el derecho de realizar evaluaciones de seguimiento del proyecto en cualquier momento, en función de su evaluación del riesgo del proyecto u otras consideraciones.

Es necesario que los sub-beneficiarios cumplan con los requisitos que se enumeran en la Guía de gestión del CDBG.



Cierre

Cierre

El acuerdo de subvención de la IEDA especifica que todos los entregables de cierre deben completarse, junto con las reclamaciones finales, dentro de los 30 días previos a la fecha de vencimiento del contrato. Para dar por concluido el proyecto, el personal de la IEDA verificará lo siguiente:

Para dar por concluido el proyecto, el personal de la IEDA verificará lo siguiente:

- Proyectos:
 - Confirmar que todas las actividades del programa se hayan completado.
 - Confirmar el número definitivo de beneficiarios.
 - Confirmar el cumplimiento de todos los contratos financiados a través del programa.
 - Confirmar que se ha cumplido el objetivo nacional.
 - **Se han obtenido fotografías del proyecto antes y después de su finalización.**
 - Los elementos de aguas pluviales de NGBS e IDALS se han completado y han sido aprobados/certificados.
 - Se han completado todas las condiciones y autorizaciones, y se ha subido la documentación.
 - Se han presentado y aprobado todas las verificaciones de las unidades de vivienda. Asegurarse de que las verificaciones coincidan con el número de unidades adjudicadas.
 - Confirmar que se ha completado el informe final de cumplimiento:
 - Informes de la Sección 3 de los subreceptores, informes semestrales de normas laborales de la IEDA;
- Informes financieros:
 - Confirme que se haya reembolsado el total a través del programa y verifique que la contabilidad sea precisa.
 - Confirmar que se haya presentado la solicitud de reembolso final.
 - Confirme que el programa no haya excedido el presupuesto del Plan de Acción.
 - Confirmar que, según corresponda, se hayan presentado las auditorías únicas ante el Centro de Intercambio de Información de Auditorías Federales.
- Administrativo
 - Se han completado las evaluaciones de riesgo y las visitas al sitio.
 - Se han resuelto todos los problemas de seguimiento y se han documentado en el expediente del proyecto.
 - Los documentos de cesión de arrendamientos y rentas se encuentran archivados.
 - Los convenios de alquiler firmados y el UCC / anexo se encuentran archivados.
 - Confirme que se conserve la documentación de cualquier decisión crítica tomada o política desarrollada (para futuras auditorías).



- Cierre los expedientes de los solicitantes y asegúrese de que los expedientes estén organizados de manera coherente.
 - Cierre las actividades individuales.

El programa estará listo para su cierre cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Se haya celebrado una audiencia pública final.
- Se hayan completado todas las actividades elegibles.
- Se hayan gastado todos los fondos en su totalidad o se haya previsto devolver los fondos restantes a la IEDA.
- Se hayan cumplido todos los requisitos de presentación de informes.
- Se hayan cumplido todas las condiciones especiales del programa.
- Se han resuelto todos los problemas relacionados con la auditoría y el seguimiento.

Requisitos de auditoría

De conformidad con las disposiciones del [Título 2 del Código de Regulaciones Federales \(CFR\), Parte 200, Subparte F](#), “Requisitos de auditoría”, los beneficiarios que gasten 1 millón de dólares o más durante su año fiscal en subvenciones federales deben someterse a una auditoría única o específica del programa para ese año. Los sub-beneficiarios también deben someterse a una auditoría única o específica del programa si alcanzan el umbral de gasto de 1 millón de dólares.

Si la IEDA desembolsa fondos de subvención a sub-beneficiarios, Es necesario que la IEDA cumpla con [el 2 CFR 200.331](#) y garantice que los sub-beneficiarios cumplan con la Subparte F. La IEDA verificará que los sub-beneficiarios, si corresponde, hayan preparado estados financieros (incluido el estado de gastos de las subvenciones federales), que no haya hallazgos significativos en la auditoría única que afecten el uso de los fondos del CDBG-DR y, en caso de que haya hallazgos, que el sub-beneficiario haya tomado medidas correctivas.

Es necesario que los sub-beneficiarios cumplan con los requisitos enumerados en la Guía de gestión del CDBG.

Gestión de registros

IowaGrants.gov está diseñado para servir como el medio principal para administrar los fondos de la subvención y dar seguimiento a los diversos requisitos de cumplimiento establecidos en el acuerdo de subvención, la Guía de gestión del CDBG y esta Guía del programa. Sin embargo, el sub-beneficiario debe mantener registros completos y precisos que documenten plenamente el cumplimiento de todos los requisitos del programa. Esto incluye mantener registros financieros, programáticos, de adquisiciones, ambientales, de derechos civiles, de normas laborales y contractuales de manera que proporcionen un rastro de auditoría claro y respalden las responsabilidades de supervisión de la IEDA.

- Los registros deben demostrar:
- La elegibilidad de la actividad y el cumplimiento de los objetivos nacionales



- La correcta adjudicación de contratos y selección de contratistas
- El cumplimiento de las normas laborales y otros requisitos transversales
- Una gestión financiera precisa y la documentación de los costos
- Resultados de desempeño y datos de los beneficiarios
- Resolución de las observaciones de monitoreo o auditoría

Los registros deben conservarse durante el período de retención federal necesario y deben ponerse a disposición de la IEDA, el HUD u otras entidades de supervisión autorizadas cuando así lo soliciten.

Retención de documentos

El sub-beneficiario debe conservar toda la documentación de este proyecto durante tres años después de que se haya cerrado por completo la subvención entre la IEDA y el HUD. Se prevé que el cierre de la subvención de la IEDA con el HUD se realice en 2031. La IEDA notificará a todos los sub-beneficiarios cuando ya no sea necesario conservar la documentación. Los sub-beneficiarios también pueden comunicarse con la IEDA para consultar los plazos de retención de documentos correspondientes a la subvención.



Apéndice

Apéndice

Lista de verificación del plan de marketingA-1

Orientación sobre la verificación de ingresos para los sub-beneficiariosA-4

Formulario de verificación de la unidad de vivienda.....A-5



Lista de verificación del plan de marketing

Esta lista de verificación se proporciona como ayuda para la planificación y el cumplimiento. Los promotores siguen siendo responsables de cumplir con todos los requisitos federales y estatales aplicables, incluidas las leyes de vivienda justa, las normas del programa CDBG-DR y las ordenanzas locales. La adaptación de esta lista de verificación no debe dar lugar en prácticas discriminatorias ni en un trato preferencial que no se ajuste a los requisitos del programa. Se debe recurrir, en la medida de lo posible, a la promoción de las unidades en las redes sociales.

Ejemplo de lista de verificación del plan de comercialización/marketing

Fase 1: Posterior a la adjudicación / Previa a la construcción (0–90 días después de la adjudicación de la subvención)

Objetivo: Establecer desde el principio una infraestructura de marketing que cumpla con las normas.

- Designar a un responsable de marketing y alquiler (promotor, administrador de la propiedad o consultor externo)
- Elaborar un plan escrito de marketing y divulgación que cumpla con los requisitos de Vivienda Justa y AFFH
- Confirmar los rangos de ingresos de bajos y medianos (LMI), las rentas previstas, la distribución de recámaras y las características de accesibilidad
- Coordinarse con el administrador de la subvención para confirmar los estándares y los plazos de verificación de ingresos
- Crear la identidad de marca preliminar del proyecto (nombre del proyecto, descripción, plazo de disponibilidad previsto).
- Prepare plantillas de marketing que cumplan con los requisitos:
 - Logotipo y declaración de Igualdad de Oportunidades en la Vivienda
 - Revisión del lenguaje no discriminatorio
- Identificar socios prioritarios para la divulgación (autoridades de vivienda, proveedores de servicios, agencias de empleo)

Fase 2: Etapa inicial de construcción (entre el 10 % y el 40 % de la construcción completada)

Objetivo: Comenzar a crear conciencia sin aceptar solicitudes prematuramente.

- Lanzar una página web o una página de destino con información sobre el proyecto
- Establecer una lista de interesados sin compromiso (solo con recopilación de correo electrónico o número de teléfono)
- Distribuir folletos informativos a:
 - Empleadores locales
 - Agencias de acción comunitaria



- Gerentes de casos de recuperación ante desastres
- Organizar sesiones informativas con:
 - Asesores locales en materia de vivienda
 - Proveedores de servicios sin fines de lucro
- Coordine con los gobiernos locales para publicar información en:
 - Sitios web de la ciudad o el condado
 - Tablones de anuncios comunitarios
- Lleve un registro de todas las actividades de divulgación en un diario de marketing (fecha, método, público)

Fase 3: Etapa intermedia de la construcción (entre el 40 % y el 70 % de la construcción completada)

Objetivo: Crear un grupo de posibles inquilinos calificados.

- Ajuste los rangos de renta proyectados y las fechas de disponibilidad de las unidades
- Inicie una campaña de divulgación dirigida a los grupos de población que cumplan con los requisitos de ingresos, incluyendo:
 - Grupos familiares afectados por desastres
 - Grupos familiares de personas en edad laboral
 - Personas mayores o con discapacidad (si las unidades están designadas para ello)
- Coordinarse con las autoridades de vivienda en lo siguiente:
 - La compatibilidad con los vales de elección de vivienda (si corresponde)
 - Canales de derivación
- Publicar el calendario previsto para la presentación de solicitudes (sin recabar aún las solicitudes completas)
- Proporcionar listas de verificación para la preselección a los grupos familiares interesados (rangos de ingresos, tamaño del grupo familiar)
- Realizar sesiones informativas (virtuales o presenciales) en las que se explique:
 - Alquileres previstos
 - Conceptos básicos sobre los requisitos de ingresos
 - Los procesos de accesibilidad y adaptaciones razonables

Fase 4: Etapa final de la construcción / Pre-alquiler (70–90 % de la construcción completada)

Objetivo: Pasar de la etapa de divulgación a la preparación para la presentación formal de solicitudes.

- Publicar avisos formales de arrendamiento con las fechas previstas de mudanza
- Abrir el plazo de recepción de solicitudes (según lo permita la política del programa)
- Implementar procedimientos estandarizados para la recepción de solicitudes



- Coordinar el flujo de trabajo de verificación de ingresos con el administrador de la subvención
- Programar visitas a las unidades o jornadas de puertas abiertas (siempre que lo permita la construcción)
- Mantenga los procedimientos de gestión de la lista de espera de acuerdo con los requisitos de Vivienda Justa

Fase 5: Adjudicación de contratos de arrendamiento y ocupación inicial

Objetivo: Completar la ocupación conforme a las normas de las unidades designadas para personas de ingresos bajos y moderados (LMI).

- Verificar la elegibilidad de ingresos para cada unidad subvencionada antes de la firma del contrato de arrendamiento
- Firmar los contratos de arrendamiento de acuerdo con los límites de renta y los requisitos de asequibilidad
- Documentar la designación de la unidad (LMI frente a no LMI) en los expedientes del proyecto
- Actualizar los Formularios de Verificación de Unidades de Vivienda (HUVF), según corresponda
- Conservar toda la documentación relacionada con la comercialización, la divulgación y la selección de inquilinos

Cumplimiento continuo y mantenimiento de registros (período de asequibilidad)

Objetivo: Mantener registros justificables que demuestren el cumplimiento continuo.

- Conservar los registros de marketing y los materiales de divulgación
- Mantenga los expedientes de los inquilinos para las unidades designadas como de ingresos bajos a moderados (LMI)
- Documentar los cambios de inquilinos y los eventos de reverificación
- Presentar los informes necesarios al administrador de la subvención / IEDA

Notas sobre mejores prácticas (no obligatorias)

- La divulgación temprana no constituye una selección de inquilinos y debe evitarse hacer promesas o garantías
- Las listas de interesados deben indicar claramente que no se garantiza la asignación de una vivienda
- La divulgación debe ser amplia desde el punto de vista geográfico y demográfico para respaldar la AFFH
- La coordinación con los proveedores de servicios puede reducir significativamente los retrasos en la adjudicación de los arrendamientos

Orientación sobre la verificación de ingresos para los sub-beneficiarios

De conformidad con las regulaciones federales del CDBG/CDBG-DR, los sub-beneficiarios deben seleccionar y utilizar uno de los tres métodos para calcular los ingresos a fin de determinar si los grupos familiares son elegibles para participar en un programa del CDBG.

La IEDA ha determinado que las comunidades que reciben financiamiento del CDBG/CDBG-DR deben utilizar la definición de ingresos de la Parte 5 al recopilar información y verificar los ingresos de los posibles propietarios.

La definición de ingresos de la Parte 5 corresponde al monto bruto de los ingresos de todos los miembros adultos del grupo familiar que se prevé recibir durante el próximo período de 12 meses. Se puede encontrar una lista detallada de las fuentes de ingresos y activos en la norma federal 24 CFR 5.609 (norma adjunta).

Para verificar los ingresos, se deben recabar los siguientes documentos de los propietarios:

- Formulario 1040 del IRS o declaración de impuestos del año más reciente
- Declaración de todos los ingresos previstos para los próximos 12 meses, acompañada de la documentación correspondiente (se adjunta un modelo de formulario de verificación de ingresos)

Notas

- La documentación utilizada para la verificación de ingresos del CDBG tiene una validez de 12 meses.
- En el marco del programa CDBG se permite la verificación de los ingresos por parte de terceros, y se considera una práctica recomendada a la hora de verificar la documentación presentada por un propietario, un comprador de vivienda o un inquilino. Sin embargo, la verificación por parte de terceros no es necesaria.

Recursos adicionales:

El HUD cuenta con una calculadora de ingresos en línea que puede utilizarse para ayudar a determinar los ingresos brutos anuales del grupo familiar a fin de establecer su elegibilidad para recibir asistencia. Las comunidades y los administradores de subvenciones pueden consultar la Calculadora de Elegibilidad por Ingresos del CPD en <https://www.hudexchange.info/incomecalculator/>.

La “Guía técnica para determinar los ingresos y las deducciones en el marco del programa HOME” del HUD, es una guía muy completa y detallada. Esta guía puede resultar útil a la hora de evaluar cómo manejar activos específicos. La guía se puede consultar en: www.hudexchange.info/resources/documents/HOMEGuideForIncomeAndAllowances.pdf.

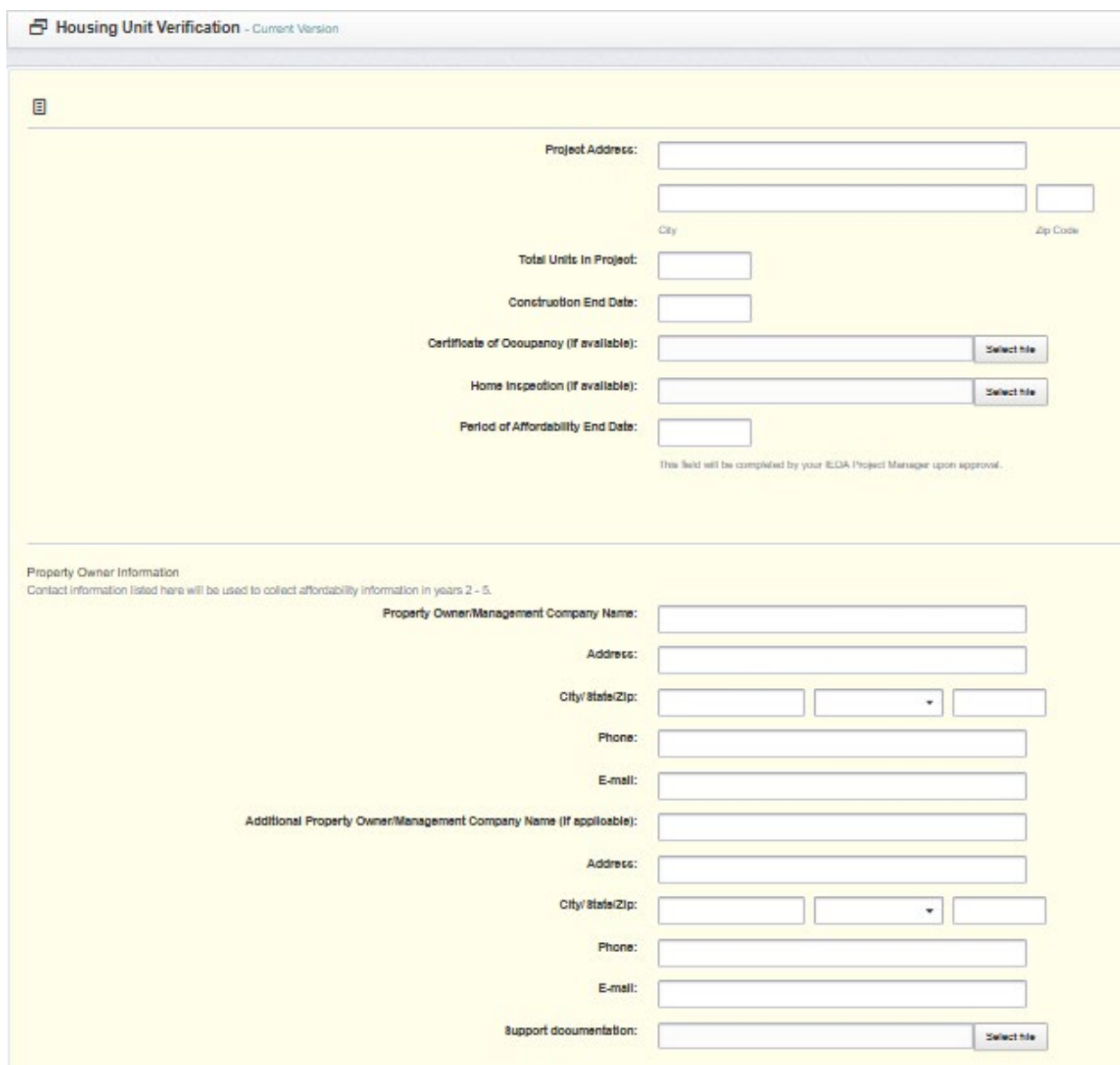


Enlaces a los formularios de verificación de ingresos:

- Modelo de formulario de verificación de ingresos (contratación inicial):
<https://opportunityiowa.gov/media/3212/download?inline>
- Autocertificación de ingresos para el período de asequibilidad (años 2 y 3):
<https://opportunityiowa.gov/media/3855/download?inline>

Formulario de verificación de la unidad de vivienda

Este formulario se completará en IowaGrants.



Housing Unit Verification - Current Version

Project Address:

City Zip Code

Total Units in Project:

Construction End Date:

Certificate of Occupancy (if available):

Home Inspection (if available):

Period of Affordability End Date:

This field will be completed by your EDA Project Manager upon approval.

Property Owner Information
 Contact information listed here will be used to collect affordability information in years 2 - 5.

Property Owner/Management Company Name:

Address:

City/State/Zip:

Phone:

E-mail:

Additional Property Owner/Management Company Name (if applicable):

Address:

City/State/Zip:

Phone:

E-mail:

Support documentation: