



El Estado de Iowa

Directrices del Programa de Construcción de Viviendas Unifamiliares Nuevas

Versión 1.0, junio de 2026

Índice

Historial de versiones	iv
Resumen del programa	2
Objetivo	2
Cómo utilizar estas directrices	2
Definiciones	2
Administración	4
Fondos disponibles	4
Subvenciones máximas	4
Actividades elegibles	5
Actividades no elegibles	6
Objetivos nacionales	7
Vínculo con desastres	7
Solicitantes elegibles	7
Áreas elegibles	7
Contribución necesaria	8
Segundas residencias	8
Política de excepciones	8
Incentivos	10
Incentivos para promotores	10
Ayuda para el Pago Inicial	10
Solicitud de asistencia	13
Participación ciudadana	13
Requisito necesario para la audiencia pública	13
Enfoque de desarrollo de viviendas	14
Criterios de solicitud	17
Documentación necesaria para la solicitud	18
Identificación del equipo del proyecto	19
Funciones y responsabilidades	20
Responsabilidades de la IEDA	20
Responsabilidades de los subreceptores	20
Responsabilidades de los promotores	21
Responsabilidades de los compradores de vivienda	22
Costo del proyecto	22



Selección del promotor	23
Ejecución del proyecto.....	23
Administradores de subvenciones.....	23
Actividades de ejecución de proyectos elegibles.....	24
Requisitos del contrato.....	25
Requisitos del contrato de ejecución de proyectos.....	26
Documentación y reembolso de la ejecución del proyecto	26
Selección de solicitantes.....	29
Puntuación	29
Criterios mínimos:	29
Criterios puntuables:	30
Adjudicación	30
Aviso de adjudicación	30
Fondos de sustitución	31
Razonabilidad de los costos.....	31
Acuerdo de subvención	34
Términos y condiciones	34
Primeros pasos tras la adjudicación	34
Sección 106.....	35
Liberación de fondos	35
Modificaciones y prórrogas	36
Ejecución.....	38
Cumplimiento de plazos y finalización del proyecto	38
Reclamaciones	38
Retención.....	39
Recuperación de fondos	39
Ingresos del programa	40
Códigos de construcción	40
Norma de construcción ecológica	40
Requisitos necesarios para la detección de radón	40
Antes de la venta.....	41
Medidas de mitigación e incentivos para la construcción de mitigación	42
Medidas de mitigación	42
Incentivo para la mitigación.....	42
Incentivo para infraestructura de apoyo a la vivienda	43



Hipotecas condonables y período de asequibilidad	44
Hipoteca condonable con asistencia para el pago inicial	44
Subvención CDBG-DR para hipotecas condonables	45
Período de asequibilidad	45
Precio máximo de venta y número máximo de unidades	47
Garantía de la unidad	48
Conexión a la infraestructura de propiedad pública	48
Requisitos generales del programa	50
Requisito relativo a las zonas inundables	50
Adquisiciones y contratación	50
Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA)	51
Sección 3	51
Davis-Bacon	51
Asistencia Uniforme para la Reubicación	52
Minimizar el desplazamiento	52
Sostenibilidad a largo plazo	53
Vivienda justa y derechos civiles	54
Controles internos	54
Prevención del fraude, el desperdicio y el abuso	55
Gestión financiera	55
Revisión de la duplicación de los beneficios y subrogación	56
Conflicto de intereses	57
Supervisión	60
Cierre 62	
Requisitos de auditoría	63
Gestión de registros	63
Retención de documentos	64
Apéndice	i



Historial de versiones

Versión	Fecha	Resumen Descripción
1.0	Junio de 2026	Original



Resumen del programa

Resumen del programa

Objetivo

El Programa de Construcción de Viviendas Unifamiliares Nuevas construirá nuevas viviendas resilientes y asequibles que se coordinarán con la asistencia a los compradores de vivienda. Las comunidades siguen enfrentando necesidades significativas para restaurar y mejorar la resiliencia del parque habitacional en las áreas de desarrollo medio (MID, por sus siglas en inglés) afectadas por desastres. Las viviendas estarán disponibles para grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés) que sean propietarios actuales o anteriores, así como para grupos familiares que deseen pasar de la renta a la propiedad. Las viviendas se ofrecerán en primer lugar a los grupos familiares afectados por desastres.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) ha asignado \$134,687,000 en fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario - Recuperación ante Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) 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 (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 estado entiende que se necesitan viviendas de diversos tamaños y tipos para responder a las necesidades de todos los residentes. Por lo tanto, el programa tiene como objetivo financiar la construcción de viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios en lotes vacíos dentro de vecindarios existentes o el desarrollo de viviendas en vecindarios de nueva construcción.

Cómo utilizar estas directrices

Este manual describe las políticas del programa de Nueva Construcción Unifamiliar. Se incluye un apéndice con plantillas y documentos útiles necesarios para la ejecución del proyecto, así como una Guía para el comprador de vivienda que proporciona información más detallada sobre los requisitos para los compradores.

Definiciones

- **Entidad de la administración local general (UGLG, por sus siglas en inglés):** cualquier ciudad, condado, municipio, distrito, parroquia, subdivisión política de un estado u organismo público que tenga la facultad de llevar a cabo actividades que puedan optar a la ayuda.
- **Solicitante:** Unidad de Gobierno Local o Tribu.
- **sub-beneficiario :** El 'Solicitante' se convierte en sub-beneficiario de la IEDA para cualquier fondo otorgado.
- **Administradores de subvenciones:** Un administrador de subvenciones (GA, por sus siglas en inglés) es una persona que se ha comprometido con la Autoridad de Desarrollo Económico de Iowa (IEDA, por sus siglas en inglés) para ser incluida en el Programa de Administradores de Subvenciones Certificados (CGA, por sus siglas en inglés) con el fin de



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 poniéndose en contacto 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 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 subvenciones que no incluyen los costos de personal y 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 del proyecto (CDBG-DR)** Según el HUD, los costos de ejecución de actividades (ADC) para el CDBG-DR se definen como “los costos admisibles incurridos 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 asistida por el CDBG-DR” ([Aviso CPD 2023-06](#)). En el caso de los programas 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 de CDBG-DR aprobada en el Plan de Acción y establecida en el DRGR. Según el modelo CDBG-DR de la IEDA, casi todo el trabajo reembolsable realizado por CGA externos se clasifica como ejecución de proyectos o actividades, **y no como administración de subvenciones.**
- **Promotor:** Un promotor es una persona física o jurídica, con o sin fines de lucro, a la que el beneficiario proporciona 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 emplazamiento del proyecto.
- **Grupos familiares de ingresos bajos a moderados:** Son aquellos grupos familiares cuyos ingresos son iguales o inferiores al 80 % de la renta media del área del condado en el que se construye la unidad de vivienda. Las verificaciones de ingresos deben realizarse de conformidad con el título 24 del CFR, sección 5.609 (Parte 5: Ingresos anuales). Las verificaciones de ingresos son válidas durante 12 meses a partir de la fecha en que se completan.
- **Tribus:** Tribus, bandas, naciones y aldeas nativas de Alaska [reconocidas a nivel federal](#), tal como se definen en el Título I de la Ley de Autodeterminación Indígena y Asistencia Educativa
- **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 sub-beneficiario para prestar servicios o suministrar productos en apoyo del proyecto propuesto.

Se pueden encontrar definiciones adicionales en la Guía de gestión del CDBG.

Definiciones específicas del proyecto



- **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 subreceptor/Entidad Responsable al Propietario/Promotor. El subreceptor/Entidad Responsable conserva todas las responsabilidades, y el Promotor es el propietario del inmueble y ejecuta el proyecto.
- **Período de asequibilidad:** El plazo durante el cual la unidad subvencionada debe permanecer en propiedad del propietario original y ser utilizada como su residencia principal.
- **Comprador de vivienda por primera vez:** Persona que no ha sido propietaria de una vivienda habitual durante los tres años anteriores a la compra de una vivienda nueva.

Administración

Este programa es administrado por la Autoridad de Desarrollo Económico de Iowa (IEDA). La IEDA es una agencia estatal que administra las subvenciones del Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario - Recuperación ante Desastres (CDBG-DR) otorgadas 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 CDBG de la IEDA y de los miembros del equipo CDBG.

Fondos disponibles

Programa	Presupuesto
Nueva construcción de viviendas unifamiliares	\$30,000,000

Subvenciones máximas

Incentivo a la construcción de viviendas por unidad	Incentivo para la construcción de medidas de mitigación por unidad	Incentivo por unidad para infraestructura de apoyo a la vivienda*	Incentivo de asistencia al comprador de vivienda Por unidad
Hasta \$200,000	Hasta \$25,000	Hasta \$90,000 (o el 35% del costo de construcción de la vivienda, lo que sea menor)	Hasta \$35,000

Todos los incentivos se solicitarán a través de la solicitud del programa de construcción de viviendas nuevas unifamiliares ocupadas por sus propietarios.

*La infraestructura de apoyo a la vivienda se otorgará mediante concurso y no estará disponible para todas las unidades adjudicadas. Se han asignado 10 000 000 de dólares a infraestructura de apoyo a la vivienda, y serán utilizados tanto por este programa como por el Programa de Construcción de Viviendas Nuevas para Alquiler.



Actividades elegibles

Adquisición, construcción, reconstrucción o instalación de obras públicas, instalaciones y mejoras del sitio u otras mejoras: HCDA Sección 105(a) 1, 2, 4, 5, 11, 14, 15 y 24; exenciones aplicables identificadas en el Aviso de Asignación (90 FR 4754) y el Aviso Universal (90 FR 1754).

Actividades elegibles	
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. están deteriorados, en mal estado, en proceso de deterioro, sin desarrollar o desarrollados de manera inadecuada desde el punto de vista del desarrollo y crecimiento comunitario adecuado; B. apropiados para actividades de rehabilitación o conservación; C. apropiados 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. para la realización de obras públicas, instalaciones y mejoras que puedan optar a ayudas en virtud del presente título; o E. que se utilicen para otros fines públicos
Sección 105(a)(2)	la adquisición, construcción, reconstrucción o instalación (incluidas las características de diseño y las mejoras relacionadas con dicha construcción, reconstrucción o instalación que promuevan la eficiencia energética) de obras públicas, instalaciones (excepto los edificios destinados al funcionamiento general del gobierno) y mejoras de terrenos u otras mejoras
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, y la reconstrucción o rehabilitación de propiedades de propiedad privada, y incluida la renovación de edificios escolares cerrados).
Sección 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) la adquisición, construcción, reconstrucción, rehabilitación o instalación de (i) instalaciones 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;
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 en virtud de la sección 301(d) de la Ley de Inversión en Pequeñas Empresas de 1958 para llevar a cabo un proyecto de revitalización vecinal, desarrollo económico comunitario o conservación de energía en cumplimiento de los objetivos de la sección



Actividades elegibles	
	101(c) de este título, y asistencia a organizaciones sin fines de lucro de base vecinal, u otras organizaciones sin fines de lucro privadas o públicas, con el fin de ayudar, como parte de la revitalización vecinal u otro desarrollo comunitario, el desarrollo de oportunidades de vivienda compartida (distintas de la construcción de nuevas instalaciones) en las que las familias de personas mayores (tal como se definen en la sección 3(b)(3) de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937) disfruten de beneficios como resultado de 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 personas de ingresos bajos y moderados (excepto que dicha asistencia no se considerará un servicio público a los efectos del párrafo (8)) mediante el uso de 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 dichos compradores; (C) adquirir garantías para la financiación hipotecaria obtenida 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 en virtud de este subpárrafo para garantizar directamente dicha financiación hipotecaria y los beneficiarios de subvenciones en virtud de este título no podrán proporcionar directamente dichas garantías); (D) proporcionar hasta el 50 por ciento de cualquier pago inicial necesario para compradores de vivienda de ingresos bajos o moderados; o (E) pagar los costos de cierre razonables (normalmente asociados con la compra de una vivienda) en que incurran los compradores de vivienda de ingresos bajos o moderados; y

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 del gobierno local general no son elegibles para recibir asistencia.
Actividades políticas	Los fondos de la subvención no pueden destinarse al uso de instalaciones o equipos con fines políticos ni a participar en otras actividades políticas partidistas, tales como foros de candidatos, transporte de votantes o registro de votantes.
Compra de equipos	La compra de equipo con fondos de la subvención no es, por lo general, 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 es elegible. ▪ Mobiliario y bienes muebles: La compra de equipo, instalaciones fijas, vehículos motorizados, mobiliario u otros bienes muebles que no sean instalaciones estructurales integrales no es, por lo general, elegible.



Actividades no elegibles	
Operación y mantenimiento	Cualquier gasto relacionado con la reparación, el funcionamiento o el mantenimiento de instalaciones, mejoras y servicios públicos no es elegible. Ejemplos de gastos de funcionamiento 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 de propiedad pública. ▪ Pago de salarios del personal, costos de servicios públicos y gastos similares necesarios para el funcionamiento de obras e instalaciones públicas.

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).

La infraestructura de apoyo al objetivo nacional de vivienda será para áreas de ingresos bajos a moderados (LMA).

Vínculo con desastres

Este programa aborda las necesidades no satisfechas relacionadas con la provisión de viviendas nuevas, resilientes y asequibles para mejorar el parque de viviendas en las áreas MID afectadas por desastres. Las viviendas de nueva construcción se venderán en primer lugar a los grupos familiares afectados por desastres durante los primeros cuatro meses. Los promotores también comercializarán las viviendas entre compradores de vivienda por primera vez para ayudar a mitigar el impacto del desastre en la comunidad de inquilinos. El programa no se limita a los compradores de vivienda por primera vez.

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 a IowaGrants y celebrarán un acuerdo de desarrollo DESPUÉS de que se haya logrado la liberación de fondos para los proyectos adjudicados. También se ofrece asistencia a los compradores de vivienda a los grupos familiares que adquieran las unidades.

Áreas elegibles

Se proporcionarán fondos de subvención a:

- Áreas MID identificadas por el HUD: condados de Cherokee, Clay, Sioux y Woodbury
- Áreas MID identificadas por el beneficiario: 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 de la subvención debe gastarse en las áreas MID identificadas por el HUD.



Contribución necesaria

No es necesario presentar ninguna aportación propia para este programa; no obstante, se prestará especial atención a aquellas solicitudes que demuestren un mayor grado de financiación complementaria.

Segundas residencias

Las personas con participación en la propiedad de segundas residencias no son elegibles para ser beneficiarias de este programa. Una segunda vivienda se define como una vivienda que no es la residencia principal del propietario, inquilino o cualquier ocupante en el momento del desastre o en el momento de solicitar la ayuda de la subvención. Este programa no financiará segundas viviendas, y todas las viviendas construidas deben ser la residencia principal y única de un grupo familiar de ingresos bajos a moderados (LMI). Un comprador de vivienda puede tener un cofirmante del préstamo, pero no un co-prestatario que no resida también en la vivienda y que solo tenga participación en la propiedad de la vivienda financiada con la subvención.

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 a 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 discapacidades, si corresponde. Se enviará una respuesta por escrito al solicitante tras la aprobación o denegación de la solicitud de excepción.

Se recomienda a los subreceptores que se pongan en contacto con la IEDA para discutir la excepción a las directrices del programa antes de presentar la solicitud por escrito.



Incentivos

Incentivos

Incentivos para promotores

Las ciudades, los condados y los gobiernos tribales dentro de la zona afectada por el desastre presentarán su solicitud a la IEDA a través de un ciclo de solicitud competitivo. Tras la adjudicación, estas entidades financiarán a los promotores para que construyan nuevas viviendas.

Los sub-beneficiarios celebrarán un acuerdo de desarrollo con un promotor que mantenga el control del emplazamiento del proyecto. Un promotor es una persona física o jurídica, con o sin fines de lucro, a la que el beneficiario proporciona fondos de subvención con el fin de construir nuevas viviendas.

Los desarrolladores recibirán incentivos que podrán utilizarse durante la construcción. Todos los incentivos son por unidad. Los incentivos son los siguientes:

- **Construcción de viviendas:** la ayuda máxima es **de \$200,000 por unidad**. El incentivo se utilizará para subvencionar los costos de construcción de las viviendas con el fin de que la unidad sea asequible. Esta es la principal fuente de financiación de los promotores para este programa.
- **Obras de mitigación:** la ayuda máxima es **de \$25,000 por unidad**. Todas las obras deben emplear materiales y métodos de construcción que resistan mejor las tormentas y mitiguen los daños causados por futuros desastres naturales. No obstante, 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. Se puede encontrar más información en la sección de mitigación de estas directrices.
- **Incentivo para infraestructura de apoyo a la vivienda:** la ayuda máxima es de hasta **\$90,000 o el 35% por unidad**. El incentivo es opcional y se destinará a apoyar la construcción de infraestructura para el nuevo desarrollo de viviendas. 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 un comprador que cumpla con los requisitos de ingresos bajos a moderados (LMI) ocupe la vivienda.

Ayuda para el Pago Inicial

Los compradores de vivienda con ingresos bajos a moderados (LMI) que reúnan los requisitos pueden recibir Ayuda para el Pago Inicial destinada a la compra de las unidades unifamiliares construidas como parte de este programa. El monto de la ayuda es **de hasta \$35,000 por comprador**. Los compradores de ingresos bajos a moderados (LMI) elegibles a quienes se les apruebe una hipoteca tendrán acceso a ayuda para el pago inicial de hasta el 100% del pago inicial necesario para el prestamista y los costos de cierre aplicables, así como a la reducción



del capital, la subvención de la tasa de interés y la ayuda para pagar el seguro hipotecario privado, dependiendo del análisis de suscripción y de la relación deuda-ingresos, a fin de no subvencionar excesivamente la compra.

Puede encontrar más información sobre este incentivo en la sección “Compradores de vivienda” de estas directrices y en la guía para compradores de vivienda que se incluye en el apéndice.



Solicitud de asistencia

Solicitud de asistencia

La IEDA abrirá un plazo de solicitud para que los solicitantes elegibles se postulen 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 un mínimo de 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 a los solicitantes seleccionados y no seleccionados. Los beneficiarios seleccionados firmarán entonces un acuerdo de subvención con la IEDA que formalizará las condiciones de la subvención.

Participación ciudadana

Todos los solicitantes, incluidas las unidades de gobierno local y los sub-beneficiarios, deben garantizar un acceso significativo a la información y los servicios del programa para las personas con dominio limitado del inglés (LEP), de conformidad con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y la Guía LEP del HUD (72 FR 2732). Esta obligación se refuerza a través de los propios documentos de planificación de la IEDA. El Plan de Participación Ciudadana del Estado de Iowa, que se incorpora al Plan Consolidado del Estado, es necesario que los materiales del programa y las audiencias públicas sean accesibles para las personas que no hablan inglés, lo que incluye proporcionar traductores y traducciones escritas cuando se soliciten, y garantizar que los documentos aprobados del Plan Consolidado estén disponibles “de una manera accesible para las personas que no hablan inglés o aquellas con discapacidades.” Además, la IEDA mantiene un Plan de Acceso Lingüístico formal, que describe las medidas necesarias en el marco de la LEP del HUD —como el Análisis de Cuatro Factores— y afirma que tanto la IEDA como sus subreceptores deben proporcionar asistencia lingüística significativa para que las personas con LEP puedan acceder a los programas y servicios financiados por el CDBG.

Los solicitantes pueden adoptar el Plan de Acceso Lingüístico de la IEDA o desarrollar su propio Plan de Acceso Lingüístico que cumpla con los requisitos del HUD, el Título VI y la Orden Ejecutiva 13166.

- Plan de Participación Ciudadana de la IEDA:
<https://opportunityiowa.gov/media/6833/download?inline>
- Plan de Acceso Lingüístico de la IEDA:
<https://opportunityiowa.gov/media/6834/download?inline>

Requisito necesario para la audiencia pública

De acuerdo con el Plan de Acción y el Plan de Participación Ciudadana de la IEDA, es necesario recabar la opinión del público sobre los proyectos para los que solicitan financiación mediante la celebración de una audiencia pública. De conformidad con el Código de Iowa 362.3, el aviso de la audiencia pública debe publicarse o exhibirse para su revisión entre un



mínimo de 4 días y un máximo de 20 días antes de la audiencia. En caso de que se les conceda la financiación, es necesario que los solicitantes organicen una audiencia pública adicional antes de dar por concluido el proyecto. Los avisos de audiencia pública también deben utilizar plataformas de redes sociales para informar a los residentes sobre las audiencias públicas.

Las audiencias públicas pueden celebrarse conjuntamente con otras reuniones públicas. El aviso de la reunión debe publicarse en un periódico de circulación general. La audiencia pública debe incluir un debate sobre lo siguiente:

- Cómo se identificó la necesidad de las actividades;
- Cómo se financiarán las actividades propuestas y cuáles son las fuentes de financiación;
- La fecha en que se presentará la solicitud;
- El monto solicitado de fondos federales;
- La proporción estimada de fondos federales que proporcionará beneficios a personas de ingresos bajos y moderados;
- El 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 § 570.488;
- Los planes para asistir a las personas que se vean efectivamente desplazadas; y
- La naturaleza de las actividades propuestas.

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

- Una copia de la Declaración jurada de publicación y una copia del aviso de audiencia pública;
- Las actas de la reunión, incluyendo comentarios y respuestas;

Durante la construcción del proyecto, el solicitante deberá llevar a cabo al menos una audiencia sobre el estado de las actividades financiadas (SOFA) que abarque los siguientes puntos mínimos:

- Una descripción general de los logros hasta la fecha;
- Un resumen de la financiación de la actividad propuesta y las fuentes de los fondos;
- Un resumen de los gastos hasta la fecha;
- Una descripción general del trabajo pendiente;
- La ubicación de la actividad propuesta;
- Una descripción general de los cambios realizados en el presupuesto del proyecto, los objetivos de rendimiento, los calendarios de actividades, el alcance, la ubicación, los objetivos o los beneficiarios.

Enfoque de desarrollo de viviendas

Modelo de Inicio Temprano - Grupo de Compradores (“ESBP, por sus siglas en inglés”)



La IEDA administrará el Programa de Nueva Construcción de Viviendas Unifamiliares utilizando un enfoque híbrido de desarrollo de grupo de compradores de inicio temprano, que combina elementos de los modelos de grupo de compradores y de construcción especulativa. Este enfoque está diseñado para permitir a los desarrolladores iniciar las actividades de construcción de manera oportuna, al tiempo que se mantiene la rendición de cuentas, la verificación de elegibilidad y el cumplimiento de los objetivos nacionales necesarios para las actividades de vivienda financiadas por el CDBG-DR.

Bajo el modelo híbrido de grupo de compradores de inicio temprano, los desarrolladores pueden iniciar ciertas actividades previas a la construcción y de construcción tras la firma del acuerdo de subvención y la finalización de la revisión ambiental correspondiente, incluso si un comprador con ingresos que cumple los requisitos aún no ha firmado un contrato de compraventa para una unidad específica. Sin embargo, el avance continuo de la construcción, la finalización de las unidades y el reembolso del programa dependen de que el desarrollador demuestre el cumplimiento de los requisitos del grupo de compradores, incluyendo la comercialización activa, la divulgación documentada y la identificación de compradores de vivienda con ingresos que cumplen los requisitos y afectados por el desastre dentro de los plazos establecidos. Este enfoque garantiza que la promoción inmobiliaria pueda continuar sin retrasos innecesarios, al tiempo que exige que todas las unidades subvencionadas se destinen en última instancia a grupos familiares con ingresos bajos a moderados (LMI) verificados o afectados por desastres, y que cumplan todos los requisitos legales y reglamentarios del CDBGDR.

Paso 1: Autorización condicional para el inicio de la construcción

Tras a) la firma completa del Acuerdo de Subvención y b) la finalización y aprobación de la evaluación ambiental, los promotores pueden comenzar la preparación del terreno, la instalación de infraestructura y la construcción vertical antes de la firma de un contrato de compraventa, sujeto a las condiciones que se describen a continuación. La IEDA puede limitar el número de unidades autorizadas para la construcción anticipada en cualquier momento para mitigar el riesgo de mercado y de cumplimiento, y para garantizar la alineación con la demanda prevista del grupo de compradores.

Paso 2: Actividades de desarrollo del grupo de compradores necesarias (paralelas a la construcción)

Mientras la construcción está en curso, los desarrolladores deben implementar activamente las actividades de desarrollo del grupo de compradores de conformidad con los estándares de rendición de cuentas de un modelo de grupo de compradores. Estas actividades incluyen, entre otras:

- Presentación y aprobación de un Plan de Marketing y Divulgación que detalle:
 - Poblaciones objetivo;
 - Estrategias de divulgación afectadas por desastres;
 - El cumplimiento de las normas de comercialización afirmativa y vivienda justa; y
 - Los plazos previstos para la identificación de compradores.



- Realización de actividades de divulgación documentadas, incluyendo:
 - Publicidad;
 - Participación comunitaria;
 - Coordinación con los gobiernos locales, asesores de vivienda y socios para la recuperación ante desastres.
- Organización de jornadas de puertas abiertas o sesiones informativas una vez que las viviendas alcancen una etapa adecuada para su visita pública.
- Mantener una lista de grupos familiares interesados en la compra que incluya el estado de impacto del desastre, la fecha de solicitud y el estado de calificación de ingresos.

Estas actividades deben comenzar a más tardar en una fecha definida por el promotor y aprobada por la IEDA, y deben continuar durante todo el período de construcción hasta que todas las unidades estén sujetas a contratos de compraventa firmados.

Paso 3: Período de comercialización prioritaria para los afectados por el desastre

De conformidad con los requisitos del CDBGDR, el modelo híbrido incluye un período de comercialización prioritaria para los grupos familiares afectados por el desastre. Una vez que las actividades de comercialización comiencen formalmente, se iniciará un período de prioridad de cuatro meses para los grupos familiares afectados por el desastre. Durante este período, solo los grupos familiares que auto certifiquen y documenten el impacto del desastre podrán ser considerados como de ingresos elegibles y aprobados para participar. Los grupos familiares afectados por el desastre tendrán la primera oportunidad de firmar contratos de compraventa para las unidades disponibles. Los materiales de comercialización deben incluir un texto sustancialmente similar al siguiente:

“Los grupos familiares afectados por el evento de desastre de julio de 2024 tendrán la primera oportunidad de comprar estas viviendas”. El administrador de la subvención debe recibir muestras de los materiales de comercialización antes de la distribución o simultáneamente con ella. Un plan de comercialización es necesario para el proceso de solicitud. No se calificarán las solicitudes que no incluyan un plan de comercialización.

Paso 4: Hitos del contrato de compraventa y límites de construcción

Para mantener la rendición de cuentas del programa y minimizar el riesgo especulativo, los desarrolladores deben asegurar la firma de contratos de compraventa con compradores que cumplan con los requisitos de ingresos y se hayan visto afectados por el desastre, a más tardar en un hito de construcción definido (por ejemplo, antes de la instalación de paneles de yeso, el certificado de ocupación o el desembolso final; la IEDA puede especificarlo). Existen requisitos adicionales:

- Los requisitos de depósito de garantía no pueden exceder los \$500;
- Los requisitos de ingresos son válidos por 12 meses;

El incumplimiento de los hitos del grupo de compradores puede dar lugar a:

- La suspensión de nuevas autorizaciones de construcción;



- La retención de los reembolsos por unidades no comprometidas; o
- Otras medidas correctivas según lo determine la IEDA.

Paso 5: Divulgación posterior a la fase prioritaria y compradores de ingresos bajos y moderados (LMI) del público en general

Si, tras haber agotado todos los solicitantes aprobados afectados por el desastre y haber concedido al menos 30 días para que los grupos familiares afectados por el desastre formalicen los contratos de compraventa, aún quedan unidades disponibles, los promotores podrán ampliar la divulgación a los grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) del público en general que cumplan los requisitos de ingresos. Estos solicitantes serán considerados por orden de llegada. Los grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) aprobados deben disponer de al menos 30 días para formalizar un contrato de compraventa. Todos los grupos familiares deben ser aprobados por la IEDA a través del proceso de verificación de unidades de vivienda en IowaGrants antes del cierre del préstamo y la ocupación.

Criterios de solicitud

La IEDA ha seleccionado criterios de financiación para abordar de la mejor manera posible las necesidades no cubiertas relacionadas con el desastre identificadas en cada comunidad afectada y garantizar la finalización oportuna de los proyectos. Se establecerá una puntuación mínima para garantizar que se seleccionen proyectos de alta calidad. Los criterios utilizados para evaluar cada solicitud competitiva y otorgar los fondos incluirán:

- El solicitante tiene una cuenta activa en SAM.gov y un número de Identificador Único de Entidad (UEI);
 - Si se concede la subvención, la cuenta de SAM.gov debe mantenerse activa durante toda la vigencia del acuerdo de subvención.
- La solicitud debe demostrar que las viviendas se venderán a grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI).
- Todos los costos deben destinarse a actividades elegibles
- Todas las unidades nuevas se construirán fuera de la llanura aluvial definida por la Norma Federal de Gestión del Riesgo de Inundaciones (FFRMS, por sus siglas en inglés) del HUD.
- Todas las unidades tendrán 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 en el momento de la solicitud. Si el solicitante busca además reparaciones de agua, alcantarillado o aguas pluviales a través de fondos de la FEMA-PA o del CDBG-DR, dicha construcción no debe depender de la construcción de las unidades de vivienda propuestas como medio para ampliar los beneficios económicos más allá del reemplazo del parque de viviendas existente.
- El proyecto se ubicará en una de las áreas MID identificadas por el HUD o por el beneficiario.



- 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 calendario del proyecto es detallado y viable.
- Las demás fuentes de financiación están bien documentadas y representan un monto razonable del costo total del proyecto.
- El presupuesto es exhaustivo y razonable para el alcance del proyecto.
- Pruebas de que cada vivienda se construirá basándose en un conjunto de planos.
- Pruebas de que el equipo de desarrollo cuenta con personal propio o con un arquitecto/ingeniero 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 han incorporado las recomendaciones formuladas en la consulta de diseño de la IEDA. El equipo de desarrollo cuenta con experiencia en normas de construcción ecológica y resiliente, y las Normas Nacionales de Construcción Ecológica (NGBS) se han integrado en el diseño, incluyendo 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.
- El solicitante cuenta con un plan de comercialización para vender las unidades a compradores de vivienda que reúnan los requisitos

Documentación necesaria para la solicitud

Para ser evaluadas, las solicitudes deben incluir:

Documentos estándar de solicitud del CDBG necesarios para la calificación:

- Notificación de disponibilidad de fondos (NOFA):
 - Declaración jurada y copia de la publicación de la audiencia pública, acta de la audiencia pública con 9 puntos, resolución que autoriza la solicitud del CDBG
- [Formulario 2880 del HUD: Declaraciones del solicitante;](#)
- [Formulario HUD 424-B: Formulario de garantías federales;](#)
- [Reconocimiento necesario de los requisitos de revisión ambiental; Certificación de cumplimiento de la competencia 2 CFR 200;](#)
- Evaluación de las necesidades de vivienda para el desarrollo comunitario;
- Documento de compromisos financieros (incluye las condiciones de todas las fuentes de financiación ajenas al CDBG).

Documentos de solicitud específicos del programa

- Documentación de la solicitud de infraestructura de apoyo a la vivienda (si corresponde)
- Documentación de la solicitud de incentivo de mitigación (si corresponde)
- Mapa de la ubicación del proyecto;
- Mapa de la zona inundable;



- Si el promotor tiene control sobre el emplazamiento, describa la zonificación actual del emplazamiento y un resumen de cualquier re zonificación necesaria, JUNTO CON un calendario previsto para su implementación;
- Estimaciones de los costos del proyecto;
- Documentación de respaldo para el presupuesto del proyecto;
- Demostración de la capacidad para obtener financiamiento para la construcción de todo el proyecto;
- Documentos de diseño del proyecto (plano del sitio, renderización, concepto, etc.);
- Hoja de cálculo del Departamento de Edificación (DOB);
- Acuerdo de subrogación firmado por el solicitante;
- Cronograma del proyecto/diagrama de Gantt
- Plan de marketing para la venta de las unidades, incluido un plan de divulgación dirigido a poblaciones de ingresos bajos y moderados (LMI) y a las más desfavorecidas
- Identificación del equipo del proyecto

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

Identificación del equipo del proyecto

Es necesario que todos los proyectos presenten, junto con su solicitud, una descripción detallada del equipo de proyecto propuesto. El plan indicará claramente quién desempeñará qué funciones de apoyo al solicitante. Los detalles incluirán la designación del equipo de proyecto, incluyendo sus funciones y responsabilidades. Todo deberá establecerse contractualmente (excepto en el caso del personal municipal). Estos incluyen, entre otros:

- Funcionario electo principal (CEO): supervisar las obligaciones contractuales de la ciudad con respecto al proyecto y a todos los contratistas y proveedores del proyecto
- Responsable de administración municipal: supervisa los asuntos financieros
- Asesor jurídico local: representa los intereses del solicitante en todos los asuntos contractuales y 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.
- Administrador de subvenciones: supervisa todos los aspectos de cumplimiento de los fondos estatales y federales que se aplican al proyecto, la entrada de datos en IowaGrants y actúa como enlace con el equipo de la ciudad
- Arquitecto/Ingeniero:
 - Desarrollar los planos y garantizar que el contratista construya de acuerdo con ellos;
 - Debe ser un profesional con licencia contratado para trabajar en el estado de Iowa;



- Responsable de cumplimiento laboral: miembro designado por el administrador de la subvención que revisa las nóminas y realiza entrevistas
- Contratista general: se asegurará de que el contratista general y los subcontratistas cumplan con el alcance, el calendario y el presupuesto del contrato tal como se indica en las licitaciones y cotizaciones
- ***Para los proyectos de vivienda, se incluirá lo siguiente:***
 - Inspector de vivienda: realiza la inspección final antes de la venta
 - Gerente de proyecto: coordinación general del proyecto; puede ser personal de UGLG, la entidad CGA bajo un contrato distinto de las funciones de GA, un arquitecto o ingeniero, o una entidad externa;
 - Promotor: supervisa la planificación, la financiación y la ejecución de la construcción de nuevas viviendas de acuerdo con los requisitos del programa
 - Propietarios: cooperan con la ciudad y el equipo del proyecto para garantizar la finalización oportuna del proyecto

Funciones y responsabilidades

Responsabilidades de la IEDA

Como beneficiaria del CDBG-DR, la IEDA es responsable de garantizar el cumplimiento del programa y de supervisar todo el proceso de asistencia a los compradores de vivienda. En el desempeño de estas responsabilidades, la IEDA:

- Revisará la documentación de duplicación de los beneficios (DOB) de los compradores de vivienda para confirmar que no exista duplicación antes de otorgar la asistencia.
- Verificará los materiales de suscripción, incluyendo la elegibilidad por ingresos y el monto de la asistencia solicitada.
- Aprobará las determinaciones finales de elegibilidad de los compradores de vivienda y autorizará el monto y los términos de la asistencia directa proporcionada.
- Desembolsará los fondos del CDBG-DR a los promotores para la construcción de unidades de vivienda financiadas por el programa.
- Proporcionar los formularios necesarios para el programa, tales como modelos de contratos de compraventa y cualquier anexo necesario.
- Emitir orientaciones sobre la fijación y el ajuste de los precios de venta, 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 subreceptores

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:



- Contratación de un desarrollador calificado mediante un proceso de solicitud de propuestas (RFP).
- Firmar un acuerdo de desarrollo que incorpore los requisitos y hitos de la IEDA.
- Actuar como Entidad Responsable (RE) para el cumplimiento de la revisión ambiental conforme a 24 CFR Parte 58.
- 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.
- Garantizar el cumplimiento de 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.
- 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 archivos de adquisiciones de conformidad con el título 2 del Código de Regulaciones Federales (CFR), parte 200.
- Apoye a la IEDA en la revisión de la elegibilidad de los compradores de vivienda y en la documentación de cierre.

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 la financiación a través de ellos, al tiempo que garantizan el cumplimiento de los requisitos del programa y apoyan a los compradores de vivienda a lo largo de todo el proceso. Los desarrolladores deberán:

- Mantendrán el control de la obra y proporcionarán los documentos de diseño, planos y especificaciones necesarios.
- Construirán viviendas de conformidad con el código de construcción local/de Iowa, el nivel mínimo NGBS Silver y los requisitos de mitigación.
- Demostrar y mantener la financiación de la construcción antes del reembolso.
- Presentar solicitudes de pago estandarizadas (AIA/EJCDC o equivalentes) con la documentación de costos necesaria.
- Comercialice las unidades siguiendo el enfoque de grupo de compradores, dando prioridad a los grupos familiares afectados por desastres durante cuatro meses.
- Coordine con el administrador de la subvención la admisión de compradores, los contratos de compraventa y los pasos de elegibilidad.
- Asegurarse de que las unidades superen todas las inspecciones antes de la venta y proporcionar los materiales de garantía necesarios.



- Cumplir con las normas laborales federales, los requisitos de vivienda justa y todas las reglas del programa.
- Mantenga registros precisos y proporcione la documentación para el seguimiento de la IEDA y el cierre del proyecto.

Responsabilidades de los compradores de vivienda

Los compradores de vivienda reciben asistencia a través del programa en forma de hipoteca condonable. Para garantizar la elegibilidad y mantener el cumplimiento de los requisitos del programa, los compradores de vivienda deben:

- Completar la solicitud de comprador de vivienda y proporcionar 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) y notificar a la IEDA si se otorgan fuentes adicionales después del cierre.
- Obtener un producto hipotecario de primera hipoteca elegible que cumpla con los requisitos del programa.
- Participar en el proceso del Enfoque de Grupo de Compradores, incluyendo los contratos de compraventa necesarios y el depósito de garantía (si corresponde).
- Coopere con el subreceptor, el desarrollador y la IEDA durante la evaluación de la solicitud y la revisión de elegibilidad.
- Utilizar la propiedad como su residencia principal durante el período de ocupación necesario.
- Cumplir con los términos de la hipoteca condonable y las restricciones de asequibilidad.
- Notificar al subreceptor/IEDA cualquier cambio en la ocupación, solicitudes de refinanciamiento o planes de vender la vivienda.
- Proporcionar la documentación necesaria al momento del cierre y durante todo el período de asequibilidad (por ejemplo, prueba de ocupación cuando se solicite).

Costo del proyecto

Cualquier contingencia propuesta en el presupuesto de la solicitud debe ser de al menos el 10%, pero no puede exceder el 15%. A medida que las contingencias se conviertan en costos del proyecto, deberán estar respaldadas por documentación para poder reclamarlas. La comisión del desarrollador propuesta en el presupuesto de la solicitud no puede exceder el 10% de ganancia. Las ganancias de los contratistas y subcontratistas deben tener un límite máximo del 10%. Los honorarios de ejecución del proyecto de los administradores de la subvención no superarán el 10%.



Antes de que la IEDA comprometa los fondos para la construcción, los desarrolladores deberán demostrar que el diseño de ingeniería conjunto para un proyecto es viable.

Los fondos de la subvención se otorgan en forma de reembolso y, por lo tanto, los patrocinadores del proyecto y/o sus desarrolladores contratados deben contar con financiación para el proyecto a fin de pagar a los proveedores y otros gastos antes de recibir el reembolso de la IEDA. Por lo tanto, la IEDA exigirá a los solicitantes que demuestren la financiación completa y presenten documentación de respaldo de los costos estimados del proyecto antes de la liberación de los fondos.

Para los proyectos de construcción, todos los gremios 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 desarrolladores con los que deseen trabajar; para ello, es obligatorio seguir un proceso de solicitud de propuestas (RFP). Además de una lista de los requisitos necesarios, los solicitantes deberán incluir en la RFP el contrato propuesto con el desarrollador, de modo que queden claros los términos y condiciones de los requisitos de financiación de la subvención. Parte del contrato con el desarrollador 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 desarrollador seleccionado no puede ser desarrollador o contratista en otro proyecto financiado sin el consentimiento de la IEDA, debido a preocupaciones relacionadas con el uso de capacidades. Cualquier proveedor que trabaje en colaboración con los desarrolladores deberá revelar su estructura de propiedad y sus socios para demostrar transparencia, con el fin de evitar conflictos de intereses y garantizar la separación de las entidades jurídicas en condiciones de plena competencia. Los proveedores no podrán tener más de una participación comercial en el mismo proyecto.

Ejecución del proyecto

Administradores de subvenciones

Para implementar 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 implementación de los proyectos se denominan “ejecución del proyecto”. La IEDA solo aprobará las solicitudes que cuenten con un administrador de subvenciones (GA) designado para prestar los servicios **de ejecución del proyecto** en nombre del equipo del solicitante/ 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 se encuentra en el 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 legislación de Iowa permite a los gobiernos locales obtener servicios de un Consejo de Gobiernos a través de un acuerdo intergubernamental del Capítulo 28E, que 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 GA que trabaje en el proyecto mantenga una certificación vigente de Administrador de Subvenciones Certificado por la IEDA. El GA proporcionará una estimación de suma global para la administración en la solicitud de financiamiento. La administración debe estar justificada mediante documentación de los costos incurridos.

El GA 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 de solicitud necesarios. 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 de la Sección 3, etc.

Si se trata de un miembro de una empresa consultora con fines de lucro: el CGA propuesto debe demostrar que NO desempeña funciones de profesional del diseño (por ejemplo, el arquitecto o ingeniero de registro del proyecto) y debe tener 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 puede solicitar formalmente una exención

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

Actividades de ejecución de proyectos elegibles

Los costos de ejecución de actividades elegibles incluyen, entre otros, los siguientes cuando se realizan para un proyecto específico asistido por el CDBG-DR:

- Administradores de subvenciones:
 - Actividades de revisión ambiental específicas del proyecto conforme a 24 CFR Parte 58, incluyendo evaluaciones del sitio, listas de verificación reglamentarias, consultas con agencias y coordinación con la SHPO/THPO.
 - Encuestas de ingresos y documentación de los beneficiarios necesarios 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 las actividades con las normas de contratación, 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 actividad, incluyendo la revisión de facturas, la verificación de pagos y el seguimiento de los gastos;
- Creación y mantenimiento de los expedientes, políticas, registros y sistemas de presentación de informes necesarios para la subvención, de conformidad con el artículo 24 CFR 570.503(b);
- **Otros consultores** (como arqueólogos, arquitectos o 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 en materia de adquisiciones, licitaciones y contratación específico para el proyecto;
 - Preparación de paquetes de licitación, coordinación de contratistas y actividades de cumplimiento de las normas de adquisición de conformidad con el título 2 del CFR, artículos 200.317–200.327 (normalmente realizadas por el arquitecto o ingeniero responsable del proyecto);
 - Servicios técnicos del programa de vivienda, incluidas 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 códigos, establecimiento de gravámenes, y participación en actividades hipotecarias o de cierre asociadas 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 del reembolso;

Recordatorio: A los arquitectos e ingenieros contratados por el desarrollador se les facturará en virtud del acuerdo con el desarrollador.

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

Requisitos del contrato

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 tener 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 ajuste a actividades o proyectos específicos, en lugar de a la gestión general de subvenciones.

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 que 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.

Requisitos del contrato de ejecución de proyectos

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 ejecución de proyectos o actividades debe tener un alcance de trabajo que refleje claramente las responsabilidades de implementación a nivel de actividad, y no la administración general de la subvención.

Cuando una sola entidad desempeñe múltiples funciones, los contratos deben garantizar que:

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

Por lo general, la IEDA no considera necesario tener contratos separados para la administración de la subvención y la ejecución del proyecto en el CDBG-DR, siempre que el contrato demuestre claramente que los costos reembolsados están vinculados a la ejecución a nivel de actividad.

Documentación y reembolso de la ejecución del proyecto

Los costos de ejecución del proyecto deben:

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

No existe un límite definido por el HUD o 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 puede revisar la razonabilidad de los costos.



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 de solicitantes

Selección de solicitantes

Puntuación

La IEDA clasificará las solicitudes en función de la puntuación global generada por el personal de evaluación de la IEDA. El Estado utilizará dichas puntuaciones, en parte, para clasificar los proyectos, pero se reserva el derecho a asignar fondos a aquellos proyectos que cumplan los objetivos finales del programa estatal. Los requisitos del programa, tales como los beneficios para zonas de ingresos bajos o moderados y los proyectos ubicados en las zonas HUD-Mid, se priorizan mediante criterios de puntuación y se tendrán en cuenta en las decisiones finales sobre la financiación. En caso de que la demanda supere el monto de fondos disponibles, se recomendará la financiación de aquellos proyectos que presenten mayor necesidad y eficacia.

Criterios mínimos:

- Se demostrará que las viviendas se venderán a grupos familiares de ingresos bajos y moderados
- El solicitante tiene una cuenta activa en SAM.gov y un número de Identificador Único de Entidad (UEI);
- Las actas de la audiencia pública de la convocatoria de propuestas (NOFA) están completas con los 9 elementos;
- El proyecto se ubicará en una de las áreas MID identificadas por el HUD o el beneficiario
- Todas las unidades se construirán fuera de las zonas de llanura aluvial del FFRMS;
- Todas las unidades tendrán 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 proporcionan y completan los archivos necesarios para cargar, según lo determine la IEDA;
- El equipo de desarrollo tiene la capacidad para completar el proyecto propuesto;
- Los planos propuestos cumplen con la certificación NGBS Silver;
- Se han presentado los formularios HUD 2880 (Declaraciones del solicitante), el formulario HUD 424-B (Garantías federales) y la Certificación de cumplimiento de la competencia 2 CFR 200.
- 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;
- Magnitud de la necesidad del proyecto;
- Grado en que otras fuentes de financiamiento están bien documentadas y/o la inclusión de contrapartida local;
- Grado de exhaustividad y razonabilidad del presupuesto para 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;
- 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 características de mitigación adicionales para justificar un incentivo de construcción de mitigación adicional (si corresponde)
- Grado de experiencia del equipo de desarrollo con los estándares de construcción ecológica NGBS;
- ¿Proponen los planos superar el estándar de certificación NGBS Silver?
- Si se consultó a la IEDA para la revisión del diseño, ¿se aplicaron los cambios sugeridos?
- 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;

NOTA: La IEDA recomienda encarecidamente ponerse en contacto con nosotros para concertar una consulta sobre la Sección 106, los procedimientos de evaluación ambiental y el diseño propuesto, con el fin de garantizar que el equipo solicitante conozca bien todos los requisitos del programa, así como cualquier riesgo o limitación que pueda identificarse y resolverse antes de la presentación formal.

Adjudicación

Aviso de adjudicación

Una vez determinados los montos de la adjudicación, la IEDA notificará a los solicitantes seleccionados, lo cual constituye una oferta preliminar, y les proporcionará cualquier información complementaria necesaria antes de formalizar un acuerdo de subvención. La ejecución de la subvención está supeditada al acuerdo de ambas partes sobre los términos y condiciones, incluyendo el alcance del proyecto, el presupuesto, las normas y reglamentos estatales y federales de construcción y financieros, así como 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 de los costos y la



verificación de que la adjudicación no sustituirá la financiación del proyecto procedente de otras fuentes.

Fondos de sustitución

En el marco del programa, los beneficiarios deben utilizar los fondos federales para complementar —y no para sustituir— los recursos financieros existentes. Concretamente, y siguientes, prohíbe claramente sustituir con fondos de la subvención los fondos locales, estatales o federales que ya estén comprometidos o presupuestados. 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 sufragar mediante su propia autoridad presupuestaria. Por el contrario, la sustitución viola la intención del programa de aumentar la capacidad para satisfacer las necesidades no cubiertas de la comunidad, una expectativa reforzada en los avisos y preguntas frecuentes del HUD CPD tanto para los programas CDBG regulares como para los CDBG-DR.

Entre estos se incluyen los fondos de la ciudad, el condado, la FEMA, el estado y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (USACE). La IEDA verificará que los fondos de la subvención no se utilicen para actividades reembolsables por la FEMA o el USACE, o para las que estos organismos pongan a disposición fondos.

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

Razonabilidad de los costos

Todos los proyectos deben tener un costo razonable. La IEDA determinará la razonabilidad de los costos del proyecto mediante los procesos competitivos de solicitud, comparación, revisión y selección, y podrá obtener verificación por parte de terceros según cada caso. 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. Una revisión inicial de la apelación será realizada por un panel compuesto por personal de la IEDA. Este personal es independiente del grupo que tomó originalmente la decisión que se apela. Cada apelación será revisada de acuerdo con las políticas y requisitos del programa. El panel formulará una recomendación a la dirección de la IEDA, que aprobará la selección final. Las solicitudes de apelación dirigidas a la IEDA deben tener un matasellos con fecha dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha de notificación de la correspondencia original en la que se comunica la decisión objeto de 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 la medida;
- Documentación que respalde la solicitud de revocación de la decisión;

Si procede, la IEDA podrá ponerse en contacto con el solicitante para que este pueda presentar documentos adicionales con el fin de subsanar cualquier deficiencia o información incompleta, o para que sea entrevistado a fin de determinar el fondo de su recurso. Si se revoca la medida o la decisión, la notificación especificará las medidas correctivas que deben adoptarse. Se notificará al solicitante la resolución definitiva a través de Correspondencia en Iowa Grants y por escrito mediante correo certificado.



Acuerdo de subvención

Acuerdo de subvención

Términos y condiciones

Se proporcionará un acuerdo de subvención por escrito al subreceptor antes de cualquier desembolso de los fondos de la subvención. 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 deben realizarse
- 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 solicitante —ahora un ‘sub-beneficiario’ de la IEDA (ciudad, condado o tribu)— reconoce y acepta estos requisitos. Al aprobar una resolución de apoyo y formalizar un contrato con la IEDA, el sub-beneficiario 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:

- La IEDA celebrará un contrato con la UGLG por el monto de la adjudicación;
- El sub-beneficiario celebrará un contrato para la administración de la subvención y la ejecución del proyecto;
- El subreceptor completará todos los pasos necesarios para el cumplimiento de la evaluación ambiental;
- La IEDA emitirá la liberación de fondos;
- La IEDA evaluará los contratos de los proveedores del sub-beneficiario antes de su ejecución para determinar los costos elegibles;
- El sub-bbeneficiario proporcionará cualquier entrega estipulada previa a la construcción antes de incurrir en costos de construcción;
- El promotor obtendrá el control del emplazamiento en un plazo de 90 días a partir de la adjudicación



Sección 106

La Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966 (NHPA) describe el proceso de identificación y evaluación de los posibles efectos de un proyecto federal sobre los recursos históricos y arqueológicos. El proceso consiste en cuatro pasos:

- Inicio del proceso de la Sección 106
- Identificación y evaluación de bienes históricos
- Evaluación de los efectos del proyecto sobre los bienes históricos
- Resolución de los efectos adversos sobre los bienes históricos

El primer paso consiste en revisar el Acuerdo Programático que la IEDA tiene con la 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 programáticamente excluido de la revisión o si debe completar una revisión completa de la Sección 106. Si es necesaria una revisión completa de 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 es necesaria una revisión completa de la Sección 106 y el proyecto tendrá un impacto en propiedades históricas.

La duración y la intensidad del proceso de la Sección 106 vendrán determinadas por las circunstancias específicas del sitio, y no existe una solución fácil 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 la elección» según el 24 CFR 58.22. Los solicitantes NO pueden celebrar contratos de compra vinculantes, emprender adquisiciones, construcciones, rehabilitaciones ni ninguna acción que comprometa el proyecto con un sitio antes de 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 consultar antes de proceder. Las acciones que limitan la elección pueden dar lugar a la inelegibilidad del sitio.

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 de la subvención o de otras fuentes 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 licitaciones);
- 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 planos preliminares y 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 en el programa, la IEDA podrá modificar los términos del acuerdo de subvención del subreceptor tras examinar la solicitud formal. Los subreceptores pueden solicitar una modificación de la subvención para ampliar el período de ejecución, para cambios en el alcance o para cambios presupuestarios que afecten a la concesión de la subvención. La IEDA examinará la solicitud y determinará si se justifica una modificación de la subvención. Los subreceptores deben presentar la solicitud de modificación de la subvención tan pronto como se identifique la necesidad.



Ejecución

Ejecución

Cumplimiento de plazos y finalización del proyecto

Todos los contratos adjudicados por la IEDA tienen un período de ejecución estándar de tres años. La IEDA ha elaborado proyecciones basadas en el rendimiento previsto para cada trimestre. El gestor del proyecto también determinará si los retrasos en el gasto o en la finalización de los entregables o tareas pueden tener un impacto negativo en el proyecto mediante la realización de evaluaciones de riesgos, como mínimo, anual. Si la discrepancia en el gasto o el progreso se considera razonable, el gerente del proyecto continuará supervisando la tasa de gasto.

Si el gestor del proyecto tiene inquietudes sobre la discrepancia en el gasto o el estado de los entregables o tareas del proyecto, o si el beneficiario ha informado de una discrepancia en el gasto durante dos años consecutivos, el gestor del proyecto consultará con el jefe del equipo del CDBG 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 gestor del proyecto continuará supervisando el estado del proyecto y prestará asistencia técnica según sea necesario;
- Se celebrará 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 progreso u otras soluciones 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 y los documentos incorporados por referencia explicarán las funciones y responsabilidades, identificarán los proyectos que se financiarán con los fondos de la subvención, el presupuesto total, los hitos de la subvención y los requisitos para el uso de los fondos de la subvención.

Las solicitudes de reembolso serán presentadas por el Administrador Certificado de Subvenciones (CGA) del subreceptor a través del sistema en línea IowaGrants. El subreceptor deberá mantener un archivo 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 presenta prueba de pago;
- No existe una autorización de contratista para los proveedores incluidos en la solicitud;
- No se presenta o no está actualizado cualquier informe de cumplimiento necesario;

Las solicitudes de pago deben presentarse en un plazo de 6 meses a partir de la firma del acuerdo de subvención y, a partir de entonces, cada 90 días. Los proyectos que sufran retrasos



prolongados 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 cualquier tipo de incumplimiento en la presentación de informes. 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 conformidad con el Acuerdo de sub-beneficiario, la solicitud de pago final deberá presentarse dentro de los 30 días anteriores 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 equivalente 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

Retención

La IEDA retendrá todas las reclamaciones finales hasta que se demuestre que se ha pagado íntegramente a los proveedores y se hayan proporcionado los documentos e informes de cumplimiento. Por lo tanto, el subreceptor retendrá el 10% del valor total del contrato 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 elementos de cumplimiento y se haya alcanzado el objetivo nacional, la IEDA tramitará las reclamaciones finales. La IEDA se reserva el derecho de reducir la retención según cada caso particular.

Recuperación de fondos

Los beneficiarios deben tener en cuenta que es posible que sea necesario recuperar —o redirigir— los fondos del CDBG-DR 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 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 de la subvención 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 pago en exceso o de elegibilidad antes de solicitar formalmente el reembolso. No se podrá dar por concluido ningún proyecto hasta que todos los fondos recuperados hayan sido devueltos en su totalidad y la IEDA lo haya confirmado formalmente por escrito. 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 del uso de los fondos de la subvención. 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. A menos que se acuerde lo contrario en una enmienda firmada al presente Contrato, los ingresos generados por el uso de los fondos de la subvención se consideran ingresos del programa cuando el monto total de cualquier ingreso del programa CDBG-DR recibido por el subreceptor en un año fiscal excede los \$35,000, momento en el cual la totalidad de los \$35,000 y el excedente se consideran ingresos del programa. Los ingresos del programa recibidos por el subreceptor deberán devolverse a la IEDA.

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, se aplicarán los requisitos del Código de Construcción del Estado de Iowa vigente.

El inspector de vivienda designado, junto con el arquitecto, supervisará el cumplimiento de los códigos de construcción. Es necesario que todas las viviendas o edificios cuenten con un sótano o un refugio certificado por la FEMA con capacidad para todos los residentes.

Norma de construcción ecológica

Es necesario que la IEDA exija, como mínimo, la calificación Plata 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 concedida 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 la detección de radón

De acuerdo con el Aviso CPD n.º 23-103, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) aclaró que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 CFR 58.5(i)(2)(i) y (ii), todas las propiedades propuestas para su uso en los programas del HUD deben estar libres de materiales peligrosos, tales como gas radón, contaminación, sustancias químicas y gases tóxicos, y sustancias radiactivas que puedan suponer 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, la mitigación del radón o la aplicación de una exención.

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

- aquellos con un nivel de revisión ambiental confirmado de “Categóricamente excluido sujeto a 58.5” (“CEST”), Evaluación ambiental (“EA”) o
- Declaraciones de Impacto Ambiental (“EIS”), y para los proyectos del CDBG que impliquen una estructura que esté ocupada o se pretenda ocupar durante al menos cuatro (4) horas continuas al día.

Es necesario que todos los proyectos de vivienda realicen una revisión de la Sección 106. Se necesita 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 se necesita un formulario de la Sección 106; sin embargo, solo se le exige 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 venta

Antes de la venta de las unidades:

- Toda la infraestructura estará instalada y en funcionamiento;
- Todas las viviendas serán inspeccionadas y aprobadas en cuanto a la calidad de las unidades por el inspector de códigos y vivienda;
- Se habrán completado todos los trabajos en el sitio;
- El acuerdo hipotecario y la documentación del préstamo deberán ser revisados por la IEDA;
- El administrador de la subvención verificará la elegibilidad de ingresos de todos los compradores de vivienda de ingresos bajos a moderados (LMI) antes de la firma de cualquier acuerdo o documento de préstamo y antes del cierre. La adquisición de la vivienda no podrá proceder hasta que la elegibilidad de ingresos haya sido revisada y aprobada en su totalidad por la IEDA.

A lo largo del proceso de compra, se informará a los compradores de vivienda de su posibilidad de ponerse en contacto con el subreceptor o con la IEDA en caso de que se presente un problema de mala calidad de la obra o cualquier otro problema relacionado. Las unidades serán inspeccionadas antes de la venta y los subreceptores y la IEDA supervisarán al promotor durante todo el proceso de construcción para asegurarse de que no haya indicios de fraude por parte del contratista.

Medidas de mitigación e incentivos para la construcción 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 revestimiento impermeable a los cimientos, las paredes exteriores, las ventanas y las puertas;
- Elevar los cimientos de la vivienda y sellar las grietas;
- Mejorar los sistemas de drenaje (por ejemplo, instalar válvulas antirretornos);
- Instalar barreras contra inundaciones (por ejemplo, compuertas o paneles contra inundaciones);
- Incorporar nuevas características de resistencia al viento o refugios contra tormentas que cumplan con las normas de la FEMA;
- Utilizar productos resistentes al moho;

Todas las obras de nueva construcción se diseñarán de manera que incorporen medidas de mitigación adecuadas para resistir los daños causados por el impacto de futuros desastres.

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

Para que un proyecto de cumpla con los requisitos 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 a 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 la subvención se indica en la sección «Concesión máxima» de este documento. El incentivo tiene como objetivo 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 utilizan para respaldar la infraestructura pública destinada a apoyar la construcción específica de viviendas unifamiliares. La infraestructura pública debe ser propiedad de la ciudad, el condado o la tribu, y estar mantenida por ellos, ya sea mediante la transferencia de la 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 de 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.

Ningún servicio público en propiedad privada se considerará infraestructura pública (por ejemplo, las líneas de servicio desde la servidumbre de paso hasta la unidad de vivienda). Los ejemplos de infraestructura pública incluyen, entre otros:

- Calles
- Bordillos y cunetas
- 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
- Líneas de aguas pluviales e infraestructura de apoyo
- Líneas de electricidad, gas y banda ancha

Además de los servicios públicos de propiedad estatal, se permite la asistencia a servicios públicos de propiedad privada, ya sean sin fines de lucro o con fines de lucro. En caso de recibir asistencia, los servicios públicos de propiedad privada deben cumplir con lo siguiente:

- La actividad financiada debe cumplir con los requisitos aplicables del CDBG–DR.
- La actividad debe dar prioridad a aquellas que aporten beneficios a las zonas en las que al menos el 51% de los residentes sean personas de ingresos bajos y moderados (LMI) y demostrar cómo la ayuda a la empresa de servicios públicos privada con fines de lucro aportará beneficios a esas zonas.



- El nivel de asistencia proporcionado a una empresa de servicios públicos privada con fines de lucro debe abordar únicamente las necesidades reales identificadas de dicha empresa.
- El nivel de asistencia que se concede a una empresa privada de servicios públicos con fines de lucro, en función de la capacidad financiera de la empresa, con el fin de garantizar que dicha asistencia se base en las necesidades reales identificadas.

Para todas las solicitudes en las que la construcción de infraestructura de apoyo a la vivienda sea necesaria, el solicitante deberá presentar una solicitud detallada por cada elemento de infraestructura basada en los costos de construcción previstos, 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.

La infraestructura de apoyo a la vivienda está disponible tanto para los programas de construcción de viviendas nuevas ocupadas por sus propietarios como para los de viviendas de alquiler. Las solicitudes con mayor puntuación en ambos programas tendrán la primera oportunidad de acceder a estos fondos en función de una demostración de necesidad.

El monto de la subvención disponible se puede consultar en la sección “Concesión máxima”.

Las solicitudes con mayor puntuación en ambos programas tendrán la primera oportunidad de acceder a estos fondos en función de la demostración de necesidad. Toda la 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 la obligación de licitación. La infraestructura de apoyo a la vivienda construida por el sub-beneficiario está sujeta a la obligación de licitación. Cualquier contrato de construcción adjudicado a través de proyectos seleccionados debe cumplir con los requisitos de fianza.

Hipotecas condonables y período de asequibilidad

Hipoteca condonable con asistencia para el pago inicial

Los compradores de ingresos bajos y moderados (LMI) elegibles a quienes se les apruebe una hipoteca tendrán acceso a asistencia para el pago inicial de hasta el 100% del pago inicial necesario para el prestamista y los costos de cierre aplicables y/o la reducción del capital, la subvención de la tasa de interés y la ayuda para pagar el seguro hipotecario privado, dependiendo del análisis de suscripción y de la relación deuda-ingresos, a fin de no subvencionar excesivamente la compra. Este incentivo se registrará como una ayuda para el pago inicial de la hipoteca condonable, que se pagará mensualmente de forma decreciente durante 5 años y estará sujeta a recuperación si el comprador de bajos y medianos ingresos (LMI) transfiere, vende, desocupa o abandona la propiedad durante el período de 5 años, a menos que la IEDA apruebe la transferencia con antelación.

Todas las unidades de vivienda construidas deben comercializarse entre los grupos familiares afectados por el desastre de 2024 durante cuatro meses antes de ofrecerse a los miembros del público que reúnan los requisitos. El impacto incluye, entre otros: daños a la propiedad, pérdida de la propiedad, desplazamiento, compra forzosa, pérdida de negocios, pérdida de empleo, pérdidas económicas, aumento significativo del tiempo de desplazamiento al trabajo o al cuidado de los niños debido al impacto del desastre, problemas de salud física o mental relacionados con el desastre, etc.

Los promotores también deberán dirigir su comercialización a compradores de vivienda por primera vez para ayudar a paliar el impacto del desastre en la comunidad de inquilinos, pero no restringirán el programa a los compradores de vivienda por primera vez.

Todas las unidades de vivienda deben venderse a grupos familiares de ingresos bajos a moderados (LMI). Se trata de grupos familiares cuyos ingresos son iguales o inferiores al 80 % de la renta media del condado en el que se construya la unidad de vivienda. Las verificaciones de ingresos deben realizarse de conformidad con el título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR), sección 5.609 (Parte 5: Ingresos anuales). Las verificaciones de ingresos son válidas durante 12 meses a partir de la fecha en que se completan.

La asistencia para la compra de vivienda solo se proporcionará para hipotecas con un plazo de 33 años o menos. No son elegibles los préstamos con pago global al vencimiento. No son elegibles los préstamos privados. Los compradores de vivienda deben solicitar los programas estatales y locales de asistencia para la compra de vivienda (por ejemplo, los programas de la Autoridad Financiera de Iowa) antes de solicitar la asistencia del CDBG-DR para evitar la duplicación de beneficios.

La IEDA recomienda el uso de los préstamos directos de la Sección 502 del USDA, que suelen ofrecer tasas de interés más bajas y no requieren pago inicial para los compradores de ingresos bajos y moderados (LMI).

Subvención CDBG-DR para hipotecas condonables

El préstamo de subsidio del CDBG-DR cubrirá la diferencia entre la hipoteca asequible para el comprador de vivienda y el precio máximo de venta (que se indica a continuación). Este préstamo será subordinado a la primera hipoteca del comprador y al préstamo de ayuda para el Pago Inicial. El préstamo se registrará como una hipoteca condonable con amortización mensual decreciente durante 15 años y estará sujeto a recuperación si el comprador de ingresos bajos o moderados (LMI) transfiere, vende, desocupa o abandona la propiedad durante el período de 15 años, a menos que la IEDA apruebe la transferencia con antelación. El préstamo de subsidio CDBG-DR no excederá el monto total de CDBG-DR proporcionado al desarrollador para construir la unidad. El total de gravámenes no debe exceder el valor de tasación de la vivienda.

Período de asequibilidad

El período de asequibilidad será de un total de 15 años para las viviendas unifamiliares. El período de asequibilidad incluye el monto del subsidio CDBG-DR (15 años) y la Ayuda para el

Pago Inicial (5 años), que se ejecutan de forma simultánea, y se registrará como una hipoteca condonable. Esta hipoteca se registra al momento del cierre y es subordinada a la hipoteca principal. El préstamo tiene un interés del 0%, no requiere pagos mensuales y se condona mensualmente durante un período de quince años. La hipoteca está sujeta a recuperación por parte del propietario si la unidad de vivienda se vende durante el período de asequibilidad.

Durante el período de asequibilidad, es necesario que los propietarios de las unidades construidas en el marco de este programa presenten a la IEDA, cuando así se les solicite, una prueba de ocupación principal.

Durante la venta inicial, la verificación de ingresos debe ser completada por el GA antes de los documentos del acuerdo de compra y de la hipoteca en un proceso de dos fases:

1. Presentación de un borrador para evaluar los ingresos bajos a moderados (LMI) y otras cuestiones de elegibilidad y, a continuación,
2. una presentación final con los documentos debidamente formalizados para su archivo en el expediente del proyecto.

Al calcular los ingresos de los compradores de vivienda, las verificaciones deben completarse de conformidad con 24 CFR 5.609 ("Parte 5") y presentarse en IowaGrants. Para obtener más detalles sobre el proceso de la "Parte 5", consulte la guía para compradores de vivienda en el apéndice.

Las verificaciones de ingresos son válidas durante doce (12) meses a partir de la fecha en que se completó la verificación.

Se debe completar un formulario de "Verificación de la unidad de vivienda" en IowaGrants al momento de la finalización del proyecto para verificar que se cumplió el Objetivo Nacional. Si no se cumple el Objetivo Nacional o no se puede cumplir, puede ser necesario que se devuelvan los fondos en su totalidad.

Los propietarios que refinancien su vivienda dentro del plazo de 15 años solo podrán hacerlo con el fin de reducir su tasa de interés y no con el fin de obtener fondos mediante la liquidación del valor acumulado de la vivienda. La refinanciación para reducir la tasa de interés será necesaria la verificación por parte del prestamista de que no se recibirán fondos, y será necesario un acuerdo de subordinación entre el propietario y el subreceptor. Si el propietario recibe fondos de la refinanciación, se le exigirá que devuelva la totalidad de los fondos de la subvención.

Consulte la Guía del comprador de vivienda ampliada en los apéndices para obtener más información.

Precio máximo de venta y número máximo de unidades

La IEDA adopta los límites de valor de propiedad de vivienda del programa HOME del HUD¹ (95% del precio de compra medio de la zona) o el valor de tasación (el que sea menor) como precio de venta máximo para las nuevas construcciones subvencionadas por el DR, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas del programa HOME de la IFA, mantener la viabilidad del mercado, evitar diferencias de tasación y respaldar la asequibilidad para los hogares de ingresos bajos y moderados (LMI) mediante incentivos del DR en varios niveles. Si bien los límites del HUD reflejan el valor de mercado de las viviendas de nueva construcción, los grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) siguen pudiendo adquirir estas viviendas gracias a importantes subsidios de construcción y hasta \$35,000 en asistencia directa al comprador, lo que en conjunto reduce el monto efectivo de la hipoteca a un nivel acorde con los estándares de suscripción para viviendas de nueva construcción subvencionadas con un ingreso medio del área (AMI) igual o inferior al 80%, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas del programa IFA HOME, mantener la viabilidad del mercado, evitar diferencias en las tasaciones y apoyar la asequibilidad para los LMI mediante incentivos de desarrollo regional (DR) en varios niveles.

Nombre del condado	Nombre del área metropolitana/FMR	Vivienda unifamiliar	Dúplex	Triplex
Condado de Buena Vista	Condado de Buena Vista, IA	\$308,000	\$394,000	\$477,000
Condado de Cherokee	Condado de Cherokee, IA	\$308,000	\$394,000	\$477,000
Condado de Clay	Condado de Clay, IA	\$308,000	\$394,000	\$477,000
Condado de Lyon	Condado de Lyon, IA	\$308,000	\$394,000	\$477,000
Condado de Pottawattamie	Área metropolitana FMR de Omaha-Council Bluffs, Nebraska-Iowa, según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)	\$358,000	\$458,000	\$555,000
Condado de Sioux	Condado de Sioux, IA	\$308,000	\$394,000	\$477,000
Condado de Woodbury	Área metropolitana de Sioux City, Iowa-Nebraska-Dakota del Sur	\$308,000	\$394,000	\$477,000

El precio de venta máximo corresponde a una vivienda unifamiliar, independientemente del número de recámaras. Se supone que la vivienda de dos dormitorios costaría menos que el límite máximo. El límite para los dúplex y triplex se refiere a la estructura completa y no a las unidades individuales. El número máximo de unidades que se pueden adjudicar en un proyecto no puede exceder las 25 unidades.

¹ Inicio: Límites de valor de la vivienda en propiedad: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/home-ownership-value-limits.html>



Garantía de la unidad

A menos que los requisitos del préstamo exijan un período de garantía más largo, todas las unidades de vivienda contarán con un período de garantía mínimo de 1 año tras la finalización de la construcción. La garantía expresa estándar del sector también incluirá información de contacto y soluciones típicas. Se deberá enviar una notificación formal a los compradores de vivienda 3 meses antes de que finalice el período de garantía.

Conexión a la infraestructura de propiedad pública

Todas las unidades de vivienda deben estar conectadas a los servicios públicos en el 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. Las construcciones propuestas deben poder ser atendidas por la capacidad de los servicios públicos existentes (por ejemplo, agua, alcantarillado, aguas pluviales, gas, etc.) en el momento de la solicitud. 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 del Riesgo de Inundaciones (FFRMS) del HUD. Según 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 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 llanura aluvial de la FFRMS. En circunstancias limitadas en las que se realicen actividades de rehabilitación u otras actividades no relacionadas con la construcción dentro de la llanura aluvial de la FFRMS, el solicitante deberá presentar documentación que demuestre el cumplimiento de todos los requisitos necesarios en materia de elevación, protección contra inundaciones, mitigación y revisión ambiental según 24 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 las medidas de reducción del riesgo de inundación —existentes o previstas— abordan adecuadamente los peligros de inundación futuros.

Adquisiciones y contratación

Los sub-beneficiarios deberán cumplir con los requisitos de contratación pública del estado de Iowa establecidos en los artículos [26.3](#) y [362.3 del Código de Iowa](#), con los requisitos federales de contratación pública recogidos en [el título 2 del Código de Regulaciones Federales \(CFR\), parte 200.318-326](#), y con los requisitos de garantía que figuran 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 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 del contrato deben presentarse para la autorización de contratistas en IowaGrants. Todos los trabajos de construcción deben quedar registrados en un contrato escrito y firmado, y deben incluirse las cláusulas federales y estatales, de conformidad con los Requisitos Contractuales para Proyectos 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 cumplan con la Ley “Build America, Buy America” (BABA). Lo que dice que 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 adjudicados debe cumplir con los Requisitos de Fianzas.

Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA)

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 de vivienda, que amparan a los solicitantes y participantes del programa que sean sobrevivientes de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. En virtud de la VAWA y las normas de aplicación del HUD, los sub-beneficiarios tienen prohibido 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 la discriminación o las represalias, y apoyar el derecho de las personas a solicitar asistencia policial o de emergencia sin penalización, 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 de la VAWA a denunciar desde el hogar para los beneficiarios del CDBG.](#)

Sección 3

Es necesario que todos los proyectos que reciban más de 300 000 dólares en asistencia del HUD en un emplazamiento del proyecto cumplan con la norma de la Sección 3, tal como se detalla en 24 CFR Parte 75. Esto incluye el seguimiento de todas las horas de trabajo en los emplazamientos del proyecto, incluidos los proyectos no sujetos a la Ley Davis-Bacon, y 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 8 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 procede, los contratistas deben cumplir con la Ley Davis-Bacon, la Ley de Normas de Horas de Trabajo y de Normas de Seguridad en el Trabajo (CWHSSA) y la Ley Copeland contra el Soborno (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.

Asistencia Uniforme para la 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 recogidos en el título 49 del Código de Regulaciones Federales (CFR), sección 24, establecen normas mínimas para los programas y proyectos financiados con fondos federales que sean necesarios para la adquisición de bienes inmuebles o el desalojo 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 su totalidad o en parte, en los que se produzca una adquisición, rehabilitación o demolición en cualquier fase. En las solicitudes, los propietarios de los inmuebles afectados deberán indicar si la propiedad está ocupada por el propietario o por un inquilino. El proyecto debe considerar los posibles impactos en los inquilinos². Si un proyecto identificado da lugar a que los inquilinos abandonen sus hogares de manera involuntaria (es decir, sean desplazados), los inquilinos 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 plenamente informadas de sus derechos y de su derecho a recibir asistencia para la reubicación y pagos previstos por la URA y sus reglamentos de aplicación.

Los sub-beneficiarios deben presupuestar y planificar en caso de que se produzca una reubicación. El presupuesto debe incluir la identificación de las necesidades de las personas desplazadas, tales como visitas al lugar, entrevistas y orientaciones, así como las condiciones del mercado de vivienda, los costos de adquisición, los pagos de 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

Los sub-beneficiarios deberán minimizar el desplazamiento asociado a las actividades financiadas. Es necesario que los sub-beneficiarios presenten 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 seguirán su RARAP prestando asistencia a las entidades y personas desplazadas y garantizando 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, que se puede consultar en el sitio web de la IEDA. Se acepta que los sub-beneficiarios adopten el RARAP de la IEDA o que elaboren el suyo propio.

² [Manual](#) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) sobre [asistencia a inquilinos, reubicación y adquisición de bienes inmuebles](#) (1378.0)



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 orientaciones, así como variables para la elaboración del presupuesto, como las condiciones del mercado de la vivienda, los costos de adquisición, los pagos por reubicación y otros costos.

Sostenibilidad a largo plazo

Toda la infraestructura de nueva construcción que reciba fondos de subvención debe diseñarse y construirse para satisfacer las necesidades de las comunidades durante 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 respaldar 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 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 informar al HUD a través de los sistemas DRGR. Entre los ejemplos de métricas de desempeño 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 frente a futuras inundaciones

A los efectos de este requisito, una actividad de infraestructura incluye cualquier actividad o conjunto 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 destinados a prestar o respaldar servicios al público en general en los siguientes sectores:

- Transporte terrestre, incluyendo carreteras, puentes, ferrocarriles 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 refugios de vivienda; y
- Otros sectores que pueda determinar el [Consejo Directivo Federal](#) para [la Mejora de los Permisos](#).

A los efectos de este requisito, una actividad que se ajuste a esta definición es 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 desarrolladores deben garantizar que todas las actividades del programa cumplan con las leyes federales aplicables de vivienda justa y derechos civiles. No se le puede negar a ninguna persona el acceso al Programa de Construcción de Viviendas Unifamiliares Nuevas 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 desarrolladores deben incluir la terminología necesaria sobre vivienda justa en los materiales del programa, proporcionar adaptaciones razonables a los solicitantes con discapacidades 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 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. En concreto, los controles internos se refieren a lo siguiente:



- Eficacia y eficiencia de las operaciones
- Fiabilidad de la información financiera
- Cumplimiento de las leyes y reglamentos 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, reglamentos 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 la principal responsable en la organización del subreceptor de la gestión financiera del 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. <https://www.ecfr.gov/current/title-2/subtitle-A/chapter-II/part-200/subpart-Fhttps://www.ecfr.gov/current/title-2/subtitle-A/chapter-II/part-200/subpart-D/subject-group-ECFR031321e29ac5bbd/section-200.331>

Prevención del fraude, el desperdicio y el abuso

La IEDA tiene una política de tolerancia cero ante la comisión u ocultación de actos de fraude, despilfarro o abuso. El personal de los sub-beneficiarios y de los administradores de subvenciones 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@hud.oig.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 de la subvención recibidos, así como de conservar la documentación de origen adecuada que demuestre que dichos fondos se utilizan de conformidad con todos los términos y condiciones de la concesión, que se destinan únicamente a costos razonables y necesarios, y que no se emplean para sufragar costos 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:



- El sub-beneficiario cargará a la adjudicación del CDBG-DR únicamente los costos admisibles incurridos durante el período de ejecución y cualquier costo autorizado previo a la adjudicación.
- Cuando los fondos de la subvención se transfieran a los sub-beneficiarios, estos minimizarán el tiempo transcurrido 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.
- Si procede, los sub-beneficiarios desembolsarán los fondos disponibles procedentes de los ingresos del programa o los enviarán al estado, antes de solicitar fondos de subvención adicionales.
- Para cualquier cambio que se realice en el presupuesto, el alcance o los objetivos aprobados, los sub-beneficiarios notificarán a la IEDA dichos cambios, y cualquier cambio sustancial deberá ser aprobado por la IEDA.
- 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 de desastres de múltiples fuentes de apoyo federal y de otro tipo (42 Código de los Estados Unidos [U.S.C.] 5155(a) y (c)). La duplicación se produce cuando un beneficiario recibe asistencia de múltiples fuentes por un monto acumulado que excede la necesidad total para un fin específico de recuperación de desastres. El monto de la duplicación es el monto de la asistencia proporcionada que excede la necesidad.

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

Las fuentes típicas de duplicación de beneficios 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



- Seguros y reemplazo de bienes personales
- Liquidaciones hipotecarias forzadas
- Ayuda filantrópica en efectivo
- Préstamos subvencionados

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

1. evaluar las necesidades totales del solicitante;
2. identificar la ayuda total;
3. excluir los montos no duplicados;
4. excluir los fondos destinados a un fin diferente;
5. excluir los fondos destinados al mismo fin, pero con un uso permitido diferente;
6. determinar el monto final del 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 contarán con otros fondos locales o estatales designados o previstos para la actividad en ningún plan de mejoras de capital o presupuestados.

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 una posible deuda por obras (DOB). El acuerdo de subrogación es necesario que la entidad notifique al Estado en caso de recibir fondos adicionales y que colabore con el Estado en el cobro de cualquier importe adeudado a la entidad por parte de dichas fuentes.

La política de DOB de la IEDA, que describe el proceso de 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 ser objeto de 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, o de cualquier organismo público designado, o de sub-beneficiarios que reciban fondos en virtud de esta parte y que ejerza o haya ejercido funciones o responsabilidades con respecto a las actividades del CDBG-DR subvencionadas en virtud de esta parte, ni ninguna persona que 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 subvencionada por el CDBG-DR, ni tener un interés financiero en ningún contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a una actividad subvencionada por el CDBG-DR, o con respecto a los ingresos de la actividad

subvencionada por el CDBG-DR , ya sea para sí mismos o para aquellas personas 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 múltiples metodologías a lo largo del proyecto. Un método es la evaluación de riesgos que la IEDA realizará anualmente según lo estipulado en el contrato. Cada actividad contará con una visita virtual o una visita in situ al menos una vez durante la vigencia de la subvención, de conformidad con la Guía de gestión del CDBG. La evaluación de riesgos ayudará a los gestores de proyectos a determinar el momento y la frecuencia de las visitas in situ documentadas. La evaluación de riesgos será realizada a través de IowaGrants una vez al año por el gestor del proyecto y, en función de la puntuación obtenida, este determinará si es necesario realizar una visita in situ posterior y cuándo debe realizarse. De conformidad con el artículo 200.331(b), la IEDA evaluará el riesgo de incumplimiento de cada sub-beneficiario con respecto a las leyes y reglamentos federales, así como a 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 fondos presentadas: si las solicitudes se han presentado según el calendario establecido en el contrato y contienen la documentación de respaldo necesaria;
- Puntualidad: si el proyecto ha avanzado según lo previsto o ha sufrido retrasos evitables;
- Gestión y capacidad del programa: ¿cumple el administrador con la Política de CGA de la IEDA?
- Ingresos del programa: ¿ha generado el contrato ingresos para el programa?
- Informes de cumplimiento: ¿se cumplen todos los requisitos de cumplimiento transversales?
- Quejas: ¿existen quejas de los ciudadanos o conflictos con el Plan de Participación Ciudadana?
- Seguimiento de informes: ¿va el programa razonablemente 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 relativos a 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 cargará un informe en IowaGrants y se enviará tanto al sub-beneficiario como al administrador de la subvención; también se comunicarán los hallazgos o inquietudes identificados, 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, basándose en su evaluación del riesgo del proyecto u otras consideraciones.

Es necesario que los sub-beneficiarios cumplan con los requisitos enumerados 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 anteriores a la fecha de finalización del contrato. Para cerrar el proyecto, el personal de la IEDA verificará lo siguiente:

Proyectos:

- Confirmar que todas las actividades del programa se han 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 fotos 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 todos los formularios de verificación de unidades de vivienda. Asegurarse de que las verificaciones coincidan con el número de unidades adjudicadas.
- Se ha subido y firmado el permiso para utilizar los fondos de la subvención.
- Confirmar que se ha completado la presentación de informes de cumplimiento finales:
- Informes de la Sección 3 de los subreceptores, Informes semestrales de normas laborales de la IEDA;

Finanzas:

- Confirmar que el reembolso total a través del programa y verificar que la contabilidad es correcta.
- Confirme que se ha presentado la solicitud de reembolso final.
- Confirmar que el programa no ha superado el presupuesto del Plan de Acción.
- Confirme que se hayan presentado las auditorías únicas, según corresponda, al Centro de Intercambio de Información de Auditorías Federales.

Asuntos administrativos

- Se han completado las evaluaciones de riesgos y las visitas a las instalaciones.
- Se han resuelto todos los problemas de seguimiento y se han documentado en el expediente del proyecto.
- Nueva construcción unifamiliar: los convenios, la liberación de la hipoteca y todos los demás documentos hipotecarios están registrados y archivados.
- Confirme que se conserva 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 de actividades individuales.

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

- Se haya celebrado una audiencia pública final
- Se han completado todas las actividades elegibles.
- Se han gastado todos los fondos en su totalidad, o se ha previsto devolver los fondos restantes a la IEDA.
- Se han cumplido todos los requisitos de presentación de informes necesarios.
- Se han 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 lo dispuesto en [el 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 subvenciones a sub-beneficiarios, es necesario que la IEDA garantice que los sub-beneficiarios cumplan con la Subparte F en virtud del [2 CFR 200.331](#). 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 al uso de los fondos del CDBG-DR y, si hay hallazgos, que el subreceptor haya tomado medidas correctivas. Con ese fin, la IEDA se reserva el derecho de realizar evaluaciones de diligencia debida sobre el estado de las auditorías de los solicitantes a partir de medios de acceso público antes de formular una recomendación de adjudicación.

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

Gestión de registros

IowaGrants.gov está destinado a servir como el medio principal para administrar los fondos del CDBG-DR 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 CDBG-DR. Esto incluye mantener registros financieros, programáticos, de adquisiciones, ambientales, de derechos civiles, de normas laborales y contractuales de manera que se proporcione una pista de auditoría clara y se respalden las responsabilidades de supervisión de la IEDA.

Los registros deben demostrar:



- La elegibilidad de las actividades y el cumplimiento de los Objetivos Nacionales
- La correcta selección de contratistas y la realización de adquisiciones
- 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 conclusiones de los controles o auditorías

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 la totalidad de la subvención entre la IEDA y el HUD. Se prevé que el cierre de la subvención de la IEDA con el HUD tenga lugar en 2031. La IEDA notificará a todos los sub-beneficiarios cuando ya no sea necesario conservar la documentación. Los sub-beneficiarios también pueden ponerse en contacto con el equipo del CDBG de la IEDA para consultar los plazos de conservación de documentos correspondientes a la subvención.



Apéndice

Apéndice

Guía para compradores de vivienda.....	A-1
Marketing y ventas	A-1
Responsabilidad en materia de comercialización/marketing y ventas	A-1
Plan de marketing	A-1
Admisión y elegibilidad de compradores de vivienda	A-2
Admisión de solicitudes de compradores de vivienda	A-2
Determinación de los requisitos de ingresos del grupo familiar	A-3
Ingresos	A-3
Activos	A-4
Normas de suscripción para viviendas unifamiliares de nueva construcción	A-4
Cálculos de la deuda del comprador de vivienda	A-5
Deuda hipotecaria (índice de carga inicial).....	A-5
Deuda total (índice de carga)	A-5
Revisión de las condiciones de los préstamos adicionales	A-6
Revisión de la duplicación de los beneficios y subrogación	A-6
Asesoramiento en Asuntos de Vivienda y otros servicios	A-7
Comunicación con los solicitantes respecto a aprobaciones/denegaciones.....	A-7
Fraude de contratistas y garantía de vivienda	A-7
Lista de espera.....	A-7
Requisitos para las listas de espera	A-8
Procedimientos de la lista de espera	A-8
Acuerdo de compra de vivienda	A-8
Aprobación de la IEDA antes de firmar un acuerdo de compra de vivienda.....	A-8
Acuerdo de compra de vivienda	A-9
Condiciones del préstamo	A-10
Ocupación y residencia principal	A-10
Condiciones del préstamo y estructura de pagos	A-10
Requisitos de recuperación	A-11
Refinanciación y/o préstamos con garantía hipotecaria/líneas de crédito	A-11
Orientación sobre la verificación de ingresos para los beneficiarios.....	A-12



Guía para compradores de vivienda

Marketing y ventas

Responsabilidad en materia de comercialización/marketing y ventas

El promotor es responsable de comercializar el Programa de Construcción de Viviendas Unifamiliares Nuevas de la IEDA. Los promotores deben comercializar las viviendas de acuerdo con los requisitos del programa y garantizar que todas las unidades se vendan a compradores elegibles que cumplan con los requisitos de ingresos. Como mínimo, los promotores deben:

- Promocionar el programa y las unidades disponibles utilizando el enfoque de grupo de compradores necesario.
- Dar prioridad a la divulgación entre los grupos familiares afectados por desastres durante el período preferencial de cuatro meses.
- Incluir el texto necesario del programa en todos los materiales de comercialización y proporcionar muestras al administrador de la subvención y a la IEDA cuando se les solicite.
- Mantener una lista de solicitantes interesados y coordinarse con el administrador de subvenciones para verificar la elegibilidad.
- Facilitar la ejecución oportuna de los contratos de compraventa con los compradores aprobados, incluyendo los límites de depósito de garantía necesarios.
- Asegúrese de que todas las ventas cumplan con los requisitos del programa, las restricciones de asequibilidad y los estándares de elegibilidad de ingresos.
- Utilizar las plataformas de redes sociales para anunciar la disponibilidad de unidades y las fechas de apertura y cierre de la convocatoria

Plan de Marketing

Los promotores deben crear e implementar un plan de marketing integral para el programa. El plan deberá presentarse en el momento de la solicitud. Un plan de marketing es un componente necesario del proceso de solicitud. No se calificarán las solicitudes que no incluyan un plan de marketing.

El plan debe describir estrategias para la divulgación activa en las áreas objetivo, métodos para publicitar las viviendas disponibles y la inclusión de la información necesaria sobre igualdad de oportunidades y el lenguaje aprobado por el programa en todos los materiales. También debe detallar los procesos y plazos para la precalificación de los compradores en función de los requisitos de ingresos y elegibilidad hipotecaria del CDBG-DR, la gestión de las listas de espera, el establecimiento de prioridades cuando la demanda supere la oferta y el suministro de modelos de declaraciones de divulgación a los compradores antes de firmar los contratos de compraventa y en el momento del cierre.

Los promotores pueden utilizar diversas estrategias de marketing para promover el Programa de Nueva Construcción Unifamiliar y apoyar la venta exitosa de las unidades. Las opciones de marketing pueden incluir:



- Llevar a cabo actividades de marketing y preventa antes de la construcción.
- Brindar apoyo a los compradores de unidades preventas con una selección limitada de colores, acabados y materiales.
- Utilizar las unidades terminadas como casas modelo o centros de comercialización para visitas guiadas e información sobre el Programa.
- Proporcionar información en línea específica sobre las unidades del CDBG-DR, que puede estar limitada a los solicitantes elegibles preseleccionados.
- Organizar eventos de prensa, jornadas de puertas abiertas y visitas guiadas al sitio.
- Crear campañas de marketing directa dirigidas a los grupos familiares afectados por el desastre.
- Instalar señalización en el lugar con enlaces (por ejemplo, códigos QR) que dirijan a los posibles compradores a la información sobre elegibilidad, planos y los siguientes pasos.

Admisión y elegibilidad de compradores de vivienda

La IEDA exige que todos los compradores de viviendas que adquieran unidades de nueva construcción unifamiliares cumplan con los requisitos de elegibilidad del CDBG-DR antes de firmar un contrato de compraventa con el desarrollador. Las determinaciones de elegibilidad garantizan que los fondos federales apoyen a los grupos familiares de ingresos bajos y moderados (LMI) que reúnan los requisitos y que se cumplan todas las restricciones del programa, incluyendo la priorización de los afectados por el desastre y la verificación de ingresos. Los subreceptores y sus administradores de subvenciones deben utilizar procedimientos de admisión uniformes y documentar todos los pasos de acuerdo con las directrices de la IEDA.

Admisión de solicitudes de compradores de vivienda

Los compradores de vivienda deben presentar un paquete de solicitud completo antes de la revisión de elegibilidad. La admisión de los compradores de vivienda será procesada por el administrador de subvenciones. Como mínimo, la solicitud debe contener lo siguiente:

- Información de contacto de los solicitantes
- Composición del grupo familiar
- Detalles de ingresos y activos
- Divulgaciones necesarias sobre la duplicación de beneficios (DOB)
- Documentación que acredite que el comprador de vivienda cumple con todos los requisitos del préstamo, incluyendo:
 - Preaprobación del prestamista de la primera hipoteca
 - Pago inicial
 - Criterios de suscripción
 - Residencia legal



Los administradores de la subvención revisarán las solicitudes para verificar que estén completas, solicitarán los elementos que falten y remitirán la documentación de elegibilidad a la IEDA para su aprobación final. Las solicitudes que carezcan de la información necesaria pueden quedar en espera o ser rechazadas.

Determinación de los requisitos de ingresos del grupo familiar

El administrador de la subvención revisará el paquete de solicitud para determinar la elegibilidad, incluida la elegibilidad en función de los ingresos. Los compradores de vivienda deben tener ingresos bajos a moderados, lo que significa que los ingresos del grupo familiar deben ser iguales o inferiores al 80 % del ingreso medio del área (AMI) en el momento de la solicitud. La elegibilidad en función de los ingresos del grupo familiar se basa en la definición de ingresos anuales de la Parte 5 del HUD (24 CFR 5.609). La IEDA requiere que:

- Se incluyan en el cálculo de los ingresos a todos los miembros del grupo familiar mayores de 18 años.
- Los ingresos totales del grupo familiar deben ser $\leq$ al 80 % del AMI en el momento de la solicitud.
- Los límites de ingresos se basan en los límites publicados anualmente por el HUD.

La elegibilidad en cuanto a ingresos debe confirmarse antes de formalizar un contrato de compraventa. No es necesario que los ingresos del grupo familiar sigan siendo de nivel bajo o moderado (LMI) después de la compra. La elegibilidad se determina en el momento de formalizar el contrato de compraventa.

Las determinaciones de elegibilidad en cuanto a los ingresos se establecen mediante la revisión de una combinación de ingresos y activos, y son válidas durante 12 meses a partir de la fecha en que se completa la verificación.

Ingresos

Los ingresos incluyen los ingresos por trabajo, los beneficios no derivados del trabajo y los pagos recurrentes de todos los miembros adultos del grupo familiar. Algunos ejemplos son:

- Sueldos y salarios
- Seguridad Social (SSDI/SSI)
- Los beneficios del Departamento de Asuntos de Veteranos
- Pensiones y distribuciones de jubilación
- Ingresos por trabajo por cuenta propia (basados en documentación fiscal verificada)
- Pagos de manutención parental

Los ingresos deben reflejar lo que el grupo familiar espera recibir en los próximos 12 meses.

Los métodos aceptables para determinar los ingresos del grupo familiar incluyen:

- Documentación como:
 - Nóminas recientes (que abarquen al menos 60 días)



- Declaraciones del empleador
- Cartas de los beneficios del Seguro Social, SSI, SSDI y VA
- Declaraciones de pensión o jubilación
- Declaraciones de desempleo o de indemnización laboral
- Declaraciones de impuestos y documentos de respaldo para el trabajo por cuenta propia
- Formularios de verificación por escrito presentados a los empleadores o fuentes de ingresos cuando no se dispone de documentación directa.
- Verificaciones telefónicas o verbales cuando no se puedan obtener métodos escritos, documentadas con:
 - Fecha, hora y persona contactada
 - Información proporcionada
- Auto certificación, utilizada únicamente cuando no se pueden obtener otras fuentes de documentación y el expediente explica claramente el motivo.

Activos

Los activos incluyen efectivo, cuentas corrientes y de ahorro, cuentas de jubilación a las que se puede acceder antes de la jubilación, bienes inmuebles (excluyendo la vivienda que se está comprando) y otros recursos financieros. Los activos que no generan ingresos, como los bienes muebles, pueden excluirse del cálculo.

La IEDA puede solicitar a los grupos familiares que cuenten con activos accesibles sustanciales que utilicen esos recursos para los costos de cierre, lo que ayuda a evitar la duplicación de beneficios o subsidios excesivos.

Normas de suscripción para viviendas unifamiliares de nueva construcción

La IEDA ha establecido normas mínimas de suscripción para garantizar que:

- El comprador de vivienda reciba únicamente la subvención necesaria para que la hipoteca sea asequible;
- El comprador no reciba un subsidio excesivo;
- Los fondos del programa no superen la necesidad demostrada.

La suscripción debe tener en cuenta:

- Los ingresos del grupo familiar y los índices de endeudamiento permitidos
- La razonabilidad de los términos de la hipoteca principal
- Los costos de cierre confirmados
- Pago mensual de la hipoteca
- Cualquier otro recurso financiero que contribuya a la compra
- Cualquier duplicación de los beneficios



El paquete completo de suscripción debe enviarse y ser aprobado por la IEDA antes de firmar un contrato de compraventa o de celebrar el acuerdo de compra de vivienda.

Cálculos de la deuda del comprador de vivienda

Deuda hipotecaria (índice de carga inicial)

Con el fin de promover la propiedad de vivienda sostenible y evitar que los compradores se vean agobiados por los costos de vivienda, la IEDA considera necesario evaluar el índice de carga inicial durante la suscripción. El índice de carga inicial se calcula como la suma del capital, los intereses, los impuestos y el seguro (PITI), más cualquier cuota aplicable de la asociación de propietarios, expresada como un porcentaje de los ingresos brutos mensuales del grupo familiar.

La IEDA emplea un estándar escalonado para los índices de carga inicial basado en los niveles de ingresos del grupo familiar:

- El índice de carga inicial no puede superar el 25-30% para los grupos familiares con ingresos superiores al 50% del AMI.
 - El índice de carga inicial no puede superar el 20-25% para los grupos familiares con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI.
- Este porcentaje constituye un rango de ratios más flexible para facilitar el acceso a la propiedad de vivienda, siempre que el producto hipotecario sea sostenible y supere la revisión de asequibilidad de la IEDA mediante la herramienta de suscripción designada.

Estos requisitos están diseñados para mantener la asequibilidad, evitar el exceso de subsidios y garantizar que los compradores no se vean expuestos a un riesgo financiero indebido. Se pueden conceder excepciones a los rangos de ratios estándar caso por caso si la entidad crediticia proporciona factores compensatorios documentados y se determina que el pago es sostenible teniendo en cuenta los ingresos verificados del comprador, obligaciones de deuda y perfil financiero general del comprador.

La IEDA se reserva el derecho de solicitar modificaciones en la estructura hipotecaria o en el monto de la subvención si el pago de vivienda propuesto no cumple con los estándares del programa en materia de asequibilidad a largo plazo, independientemente de la aprobación del prestamista.

Deuda total (índice de carga)

El índice de deuda total mide los compromisos financieros mensuales totales del comprador, incluidos los gastos de vivienda y todas las deudas recurrentes a largo plazo, como préstamos para automóviles, préstamos estudiantiles, pagos mínimos de tarjetas de crédito y manutención infantil, como porcentaje de sus ingresos brutos mensuales. El índice de carga financiera del comprador de vivienda no debe superar el 41% de sus ingresos mensuales.

La IEDA puede hacer excepciones caso por caso para permitir que el índice de carga financiera supere el 41%, siempre que el prestamista cuente con documentación de respaldo que demuestre que el pago de la hipoteca es sostenible.

Revisión de las condiciones de los préstamos adicionales

Es necesario revisar toda financiación adicional para garantizar que:

- Los productos de préstamo sean razonables y no abusivos;
- No existan comisiones excesivas ni tasas de interés elevadas;
- No se utilicen pagos globales, períodos de solo intereses ni productos de tasa ajustable; y
- Los costos para el prestatario se ajusten a las prácticas estándar del mercado

Se denegará la asistencia si algún préstamo contiene condiciones perjudiciales o insostenibles.

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 de desastres de múltiples fuentes de apoyo federal y de otro tipo (42 Código de los Estados Unidos [U.S.C.] 5155(a) y (c)). La duplicación se produce cuando un beneficiario recibe asistencia de múltiples fuentes por un monto acumulado que excede la necesidad total para un fin específico de recuperación de desastres. El monto de la duplicación es el monto de la asistencia proporcionada que excede la necesidad.

Consulte la sección “Revisión de la duplicación de los beneficios y subrogación” en la Política de nueva construcción unifamiliar (arriba) para obtener una visión general; el proceso detallado de la DOB se describe en el [Manual combinado de políticas y procedimientos del CDBG-DR](#), disponible en el sitio web de la IEDA.



Asesoramiento en Asuntos de Vivienda y otros servicios

Se anima a los compradores de vivienda a participar en el Asesoramiento en Asuntos de Vivienda para apoyar la propiedad de vivienda sostenible a largo plazo. Los sub-beneficiarios pueden derivar a los solicitantes a agencias de Asesoramiento en Asuntos de Vivienda aprobadas por el HUD para recibir educación sobre elaboración de presupuestos, preparación para la hipoteca y responsabilidades continuas relacionadas con la vivienda. Se pueden realizar derivaciones adicionales, como asesoramiento crediticio, asistencia legal u orientación financiera, cuando sea necesario para ayudar a los compradores a resolver problemas que podrían retrasar o impedir la compra o el cierre. Los costos del asesoramiento pueden ser cubiertos por el programa cuando lo permitan las normas del CDBG-DR.

Comunicación con los solicitantes respecto a aprobaciones/denegaciones

Los administradores de subvenciones deben notificar por escrito a los solicitantes la decisión sobre su elegibilidad. Las notificaciones de aprobación deben incluir el monto de la asistencia del CDBG-DR para el que el comprador califica y cualquier condición que deba cumplirse antes del cierre. Las notificaciones de denegación deben indicar claramente el motivo de la inelegibilidad e incluir instrucciones sobre cómo solicitar una reconsideración o presentar una apelación a través del proceso establecido por el programa. Todas las comunicaciones deben documentarse y conservarse en el expediente del solicitante.

La IEDA auditará periódicamente las denegaciones y solicitará una lista de denegaciones. La IEDA revisará dicha lista para determinar si las denegaciones están debidamente documentadas y si los patrones observados en las listas de denegaciones indican la existencia de barreras en el programa que limitan el acceso equitativo para los niveles de ingresos de bajos y moderados (LMI) que reúnen los requisitos. Estas revisiones son esenciales para garantizar que el programa no excluya involuntariamente a los grupos familiares de bajos ingresos que reúnen los requisitos. Se recuerda a los subreceptores que se pueden conceder excepciones si se justifica con respecto a los requisitos de suscripción. La IEDA también revisará las apelaciones de los compradores de vivienda para asegurarse de que se siga el proceso de apelación de los subreceptores.

Fraude de contratistas y garantía de la vivienda

A lo largo del proceso de compra, se informará a los compradores de vivienda de su posibilidad de ponerse en contacto con el subreceptor o con la IEDA en caso de que se presente un problema de mala calidad de la obra o cualquier otro problema relacionado. Las unidades serán inspeccionadas antes de la venta, y los subreceptores y la IEDA supervisarán al promotor durante todo el proceso de construcción para asegurarse de que no haya indicios de fraude por parte de los contratistas.

La unidad también cuenta con garantía. La garantía deberá comunicarse por escrito al comprador de la vivienda.

Lista de espera



Se debe mantener una lista de espera cuando el número de compradores de vivienda elegibles supere el número de unidades disponibles. La lista de espera garantiza un acceso coherente y justo a las viviendas disponibles y permite a la IEDA, a los desarrolladores y a los sub-beneficiarios gestionar la demanda a lo largo del proceso de desarrollo. La lista de espera debe reflejar el período de prioridad de cuatro meses de la IEDA por impacto de desastre y los requisitos de elegibilidad de LMI vigentes. La lista de espera será mantenida por el Administrador de la Subvención en cooperación con el desarrollador.

Requisitos para las listas de espera

Las listas de espera deben:

- Incluir únicamente a los solicitantes que hayan completado la documentación sobre ingresos, fecha de nacimiento y elegibilidad.
- Dar prioridad a los grupos familiares afectados por el desastre durante los primeros cuatro meses de comercialización.
- Llevar un registro de la fecha en que el solicitante completó la revisión de elegibilidad.
- Permitir que los solicitantes permanezcan en la lista incluso si rechazan una unidad, sujeto a los límites del programa.
- Actualizarse cuando los solicitantes se retiren, dejen de cumplir los requisitos o adquieran una unidad.
- Póngase a disposición de la IEDA cuando lo solicite para fines de supervisión o revisión.

Procedimientos de la lista de espera

Cuando sea necesario crear una lista de espera, se deberá seguir el procedimiento que se indica a continuación:

1. Agregue a los solicitantes a la lista solo cuando se haya completado toda la documentación de elegibilidad.
2. Ofrecer las unidades en primer lugar a los grupos familiares afectados por desastres durante el período de prioridad de cuatro meses
3. Tras el período de prioridad, ofrezca las unidades a los compradores de ingresos bajos y moderados (LMI) por orden de fecha de finalización.
4. Documentar cada oferta, aceptación y rechazo.
5. Establezca límites respecto al número de unidades que un solicitante puede rechazar antes de ser trasladado al final de la lista.
6. Notifique a los solicitantes por escrito cuando haya una unidad disponible.
7. Mantenga la lista hasta que se vendan todas las viviendas del proyecto.

Acuerdo de compra de vivienda

Aprobación de la IEDA antes de celebrar un acuerdo de compra de vivienda



Antes de que se pueda formalizar un contrato de compraventa de vivienda, el administrador de la subvención debe presentar a la IEDA, para su revisión, un expediente completo de elegibilidad y evaluación crediticia. Dicho expediente debe incluir la documentación de ingresos verificados, la documentación de activos, la información sobre la duplicación de beneficios, los análisis de evaluación crediticia y el nivel de asistencia propuesto. La IEDA debe emitir una aprobación por escrito que confirme la elegibilidad y los montos de la asistencia antes de que se firme un contrato de compraventa o un acuerdo de compra de vivienda. No se pueden asumir compromisos con los compradores antes de la aprobación de la IEDA.

Acuerdo de compra de vivienda

El acuerdo de compra de vivienda es el documento que detalla el monto, los términos y su obligación con respecto a la asistencia financiera proporcionada por la IEDA. El acuerdo de compra de vivienda formará parte de los documentos de cierre para el comprador. El acuerdo incluirá lo siguiente:

Detalles de la propiedad

- El cálculo de la ayuda describe el proceso para abordar otros recursos identificados como “duplicación de beneficios” (DOB) y detalla cómo se determinó el monto de la ayuda al comprador de vivienda.
- Acuerdo de subrogación y/o cesión, en el que el comprador de vivienda acepta que cualquier fondo adicional que pueda recibir de posibles fuentes de DOB pueda pertenecer al Programa.

Requisitos de asequibilidad

- Obligaciones de seguro: Requisitos para que el comprador mantenga un seguro contra riesgos, multirriesgo y/o contra inundaciones, según corresponda. Si se vende la vivienda, la póliza de seguro contra inundaciones puede ser asumida por el comprador, siempre que el vendedor no esté transfiriendo la póliza a una nueva ubicación.
- Los propietarios de viviendas en zonas de riesgo especial de inundación deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones si reciben asistencia federal por desastre. El incumplimiento de la obligación de mantener este seguro descalifica a la propiedad para recibir asistencia federal futura para la recuperación tras un desastre.
- En virtud de la Ley Stafford, es necesario que los propietarios que hayan recibido asistencia para la recuperación ante desastres después del 14 de septiembre de 1994 obtengan y mantengan una cobertura adecuada de seguro contra inundaciones si su propiedad se encuentra en una zona de riesgo especial de inundación.
- Como parte de la verificación del Departamento de Edificación (DOB), el Programa debe verificar que los propietarios que hayan recibido anteriormente asistencia para la recuperación de desastres en una zona de riesgo especial de inundación hayan mantenido un seguro contra inundaciones antes de otorgar una adjudicación.

El préstamo incluido en el contrato de compra de vivienda está garantizado por dos documentos legales: un pagaré y una hipoteca:



- **Pagaré:** Un documento en el que usted se compromete a devolver el préstamo bajo ciertas condiciones. En él se detallan el monto, los términos y los requisitos del comprador.
- **Hipoteca:** Un documento legal que se inscribe en el título de propiedad de su vivienda y que utiliza la propiedad como garantía del préstamo.

A diferencia de los préstamos tradicionales, no hay intereses ni pagos mensuales. Es necesario el reembolso si la vivienda se vende antes de que finalice el plazo del préstamo. El comprador puede reembolsar parte o la totalidad del préstamo con los ingresos de la venta.

Condiciones del préstamo

Ocupación y residencia principal

Los compradores deben ocupar la vivienda como su residencia principal durante todo el período de asequibilidad necesario para el programa. La vivienda no puede utilizarse como alquiler, segunda vivienda o propiedad desocupada en ningún momento durante este período. La IEDA puede solicitar documentación para confirmar la ocupación, incluyendo registros de servicios públicos, declaraciones de seguro u otras pruebas si es necesario. El incumplimiento de la obligación de mantener la vivienda como residencia principal constituye una infracción y puede dar lugar a la recuperación de la ayuda proporcionada.

Condiciones del préstamo y estructura de pagos

Préstamo de Ayuda para el Pago Inicial: Esta financiación se proporciona en forma de una hipoteca condonable a cinco años. Esta hipoteca se registra al momento del cierre y es subordinada a la hipoteca principal. El préstamo tiene un interés del 0%, no requiere pagos mensuales y se condona mensualmente a lo largo de un período de cinco años. Los términos de la hipoteca condonable, todas las restricciones de asequibilidad y cualquier documento de subordinación necesario será revisado y aprobado por la IEDA antes del cierre. Los términos de la hipoteca condonable, todas las restricciones de asequibilidad y cualquier documento de subordinación necesario serán revisados y aprobados por la IEDA antes del cierre. Si el propietario vende, transfiere la propiedad o incumple de cualquier otra forma los requisitos del programa durante el período de condonación de cinco años, deberá reembolsarse el saldo restante no condonado.

Préstamo subvencionado del CDBG-DR: Además de la hipoteca condonable a cinco años, todas las propiedades beneficiarias están sujetas a un período de asequibilidad de quince años necesario para compensar los costos de construcción, tal como lo exige la IEDA.

Esta hipoteca se inscribe al momento del cierre y es subordinada a la hipoteca principal. El préstamo tiene un interés del 0 %, no requiere pagos mensuales y se condona mensualmente durante un período de quince años. El préstamo está sujeto a recuperación del propietario si la unidad de vivienda se vende durante el período de asequibilidad. Este período de asequibilidad comienza al finalizar el proyecto. Durante este período de quince años, la propiedad debe seguir cumpliendo con todos los requisitos de asequibilidad aplicables establecidos por el programa y el HUD. Si se produce una infracción durante este período de asequibilidad



compensada por la construcción, la IEDA podrá emprender las acciones de cumplimiento o reembolso apropiadas de conformidad con las regulaciones del programa.

Los préstamos se ejecutarán de forma simultánea.

Requisitos de recuperación

Si el propietario vende o transfiere la propiedad antes de que finalice el período de asequibilidad de la Ayuda para el Pago Inicial o del subsidio CDBG-DR, la IEDA recuperará la parte restante no condonada de la ayuda para la compra de vivienda. En caso de que los ingresos netos sean insuficientes para reembolsar el monto adeudado, los fondos recuperados se limitarán a los ingresos netos, y el préstamo se considerará saldado. Los ingresos netos se refieren al monto restante del precio de venta de la vivienda tras deducir todos los reembolsos de préstamos con mayor prioridad que el préstamo CDBG-DR, los costos de cierre pagados por el vendedor y la inversión original del propietario realizada en el momento de la compra.

La vivienda debe venderse a su valor justo de mercado, y cualquier cambio de titularidad debe ser revisado y aprobado por la IEDA con antelación.

Se produce un incumplimiento cuando el propietario incumple cualquiera de los términos del programa, incluyendo, entre otros:

- No mantener la vivienda como residencia principal
- Alquilar, arrendar o desocupar la propiedad de cualquier otra forma
- Refinanciar sin la aprobación de la IEDA
- Transferir la propiedad sin autorización previa por escrito
- No mantener el seguro necesario

Si un propietario incumple los requisitos del programa, la IEDA podrá exigir el reembolso del saldo restante no condonado de la hipoteca. Se entregará a los propietarios un aviso por escrito de la infracción y, cuando sea posible, se les concederá un plazo para resolver el problema.

Refinanciación y/o préstamos con garantía hipotecaria/líneas de crédito

Los propietarios no pueden refinanciar la hipoteca principal ni obtener ningún préstamo con garantía hipotecaria o línea de crédito sin la aprobación previa por escrito de la IEDA. La refinanciación solo se aprobará si reduce la tasa de interés del propietario y no proporciona un reembolso en efectivo al prestatario. La hipoteca condonable debe permanecer en una posición subordinada, a menos que la IEDA apruebe lo contrario. La refinanciación no autorizada o los préstamos con garantía hipotecaria constituyen un incumplimiento y pueden dar lugar a la recuperación de los fondos restantes no condonados. La refinanciación solo podrá aprobarse si reduce la tasa de interés del propietario y no proporciona dinero en efectivo al prestatario. La hipoteca condonable debe permanecer en una posición subordinada, a menos que la IEDA apruebe lo contrario. La refinanciación no autorizada o los préstamos con garantía hipotecaria

constituyen un incumplimiento y pueden dar lugar a la recuperación de los fondos restantes no condonados

Orientación sobre la verificación de ingresos para los 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 fondos 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 es el 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 normativa federal 24 CFR 5.609 (normativa 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 con 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.
- La verificación de ingresos por parte de terceros está permitida en el marco del programa CDBG y se considera una buena práctica a la hora de verificar la documentación proporcionada por un propietario, comprador de vivienda o 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 la elegibilidad para recibir asistencia. Las comunidades y los administradores de subvenciones pueden consultar la Calculadora de Elegibilidad de 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 gestionar activos concretos. La guía se puede consultar en:

<https://www.hudexchange.info/resources/documents/HOMEGuideForIncomeAndAllowances.pdf>

Enlaces al formulario de verificación de ingresos:

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

