Tennessee Housing Development Agency

Leading Tennessee Home

PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE COMUNIDADES

RONDA 3

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

INTRODUCCIÓN

El programa de Estabilización de Comunidad que es conocida como NSP (Neighborhood Stabilization Program) fue autorizada el 30 de Julio del 2008, como el Título III de la División B de la Vivienda y el Acto de la Recuperación Económica de 2008 que es conocida como HERA (Housing and Economic Recovery Act of 2008), fue modificada por el Acto de Recuperación Americana y Reinversión del 2009 que es conocida como ARRA (American Recovery and Reinvestment Act of 2009). Se proporcionaron fondos adicionales para el programa de estabilización de comunidades bajo la sección 1497 de la reforma de Wall Street (The Wall Street Reform and Consumer Protection Act of 2010) que es conocida como la ley de protección del consumidor de 2010 (Dodd-Frank Act). Estos fondos adicionales representan la tercera ronda de financiación del programa de estabilización de comunidades y se conoce como NSP3. THDA administra los fondos federales NSP1 y NSP3 para el departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (US Department of Housing and Urban Development). El propósito de NSP1 y NSP3 sirve para estabilizar comunidades que sus viabilidades han sido y continúa a dañarse por los efectos económicos de propiedades que han sido abandonadas y Foreclosed.

El estado de Tennessee recibirá 5 millones de dólares para NSP3. El programa estará disponible en las áreas con necesidades más altas en Memphis y Jackson designado por el "census tract" de HUD.

Fondos NSP son considerados una asignación especial de fondos de subvención de bloque de desarrollo comunitario (CDBG). Los requisitos legales y reglamentarios de CDBG aplican a fondos NSP3 a menos que específicamente cortado por los reglamentos de NSP3. Reglamentos de programa CDBG y NSP3 se incorporan por referencia en esta descripción del programa. En el caso de requisitos conflictivos, se aplicarán las normas más estrictas.

1. VISION GENERAL DE NSP 3

1.1 DEFINICIONES

Se aplicarán las siguientes definiciones para el programa NSP, aunque se utilicen diferentes en el programa de CDBG:

A. ABANDONADA. Un hogar o propiedad de residencia es abandonada si ya sea (a) hipoteca, arrendamiento tribal, o pagos de impuestos son por lo menos 90 días atrasados, o (b) una inspección de código ha determinado que la propiedad no es habitable y el propietario no ha tomado ninguna acción correctiva entre 90 días de la notificación de las deficiencias, o (c) la propiedad está sujeta a una suspensión de pagos de órdenes judiciales o reducción de la molestia relacionada al abandono de conformidad con la ley estatal o local que en por la definición de estado es un hogar o propiedad de residencia abandonada.

B. ESTRUCTURAS ESTROPEADAS. Una estructura es considerada estropeada cuando, en el contexto del estado y la ley local, exhibe suficientes señas de deterioración para constituir una amenaza para la salud humana, la seguridad y bienestar público. Una certificación del gobierno local será necesaria.

C. VALORACIÓN ACTUAL DE MERCADO. El valor actual de mercado es un valor de casa *o* propiedad residencial que fue foreclosed y se establece a través de una apreciación formulada de conformidad con el bien: (a) los requisitos de evaluación de la URA en 49 CFR 24.103, o (b) las normas Uniformes de Práctica Profesional de Evaluación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice conocida como USPAP) o (c) los requisitos de evaluación de la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration conocida como FHA) o una empresa de gobierno patrocinada (GSE); y la evaluación debe ser creada dentro de 60 días de una oferta final para la propiedad por un concesionario, sub-recipiente, desarrollador o propietario

individual. Sin embargo, si el valor esperado de la propuesta de adquisición es estimado a $25,000 o menos, el valor actual de mercado de la propiedad puede ser establecido por una valoración de la propiedad que se basa en una revisión de los datos disponibles y es hecha por una persona que el concesionario determina calificado para hacer la valoración.

D. FORECLOSED/ EJECUCIÓN DE HIPOTECA. Un hogar o propiedad residencial "ha sido foreclosed" si cualquiera de las siguientes condiciones se aplican: (a) la propiedad esta delincuente por un mínimo de 60 días bajo el cálculo de la delincuencia de Banqueros Hipotecarios de America (Mortgage Bankers of America) y el propietario ha sido notificado; (b) el dueño de la propiedad está 90 días o más delincuente sobre los pagos de impuestos: (c) bajo la ley estatal, local o tribal, procedimientos de foreclosure se han iniciado o completado; (d) se han completado los procedimientos de ejecución hipotecaria conocido como foreclosure y el título se ha transferido a un coleccionista intermediario o administrador de préstamo que no es un NSP concesionario, contratista, sub-recipiente, desarrollador o usuario.

E. FECHA DE NOTIFICACIÓN DE FORECLOSURE. Por los efectos de las disposiciones de protección del inquilino de NSP 3, la fecha de notificación de foreclosure se considerará la fecha en que se transfiere el título completo de una propiedad a una entidad de sucesor o persona como resultado de una orden judicial o conforme a lo propósitos de la hipoteca, escritura de confianza o de la obra de seguridad. Si ninguno de estos eventos se producen en la adquisición de una propiedad foreclosed (por ejemplo, una venta corta), a fin de garantizar un trato justo y equitativo de los inquilinos de buena fe y coherencia con la definición de NSP de foreclosure, la fecha de notificación de foreclosure se considerará la fecha en la que se adquiere la propiedad para el proyecto con ayuda de NSP. Nota: Esta definición no afectar o altera, la definición de "foreclosure" como usado en este aviso.

F. BANCO DE TERRENOS. Un banco de terrenos es una entidad sin ingreso gubernamental o no gubernamental establecido, al menos en parte, para formar, temporalmente administrar y disponer de terrenos baldíos para el propósito de estabilizar las comunidades y animar la reutilización o remodelación de la propiedad urbana. Para el propósito de NSP, un banco de terrenos operará en una zona geográfica específica. El banco comprara propiedades que han sido foreclosed y la mantendrá, organizar, facilitara la reurbanización de, mercado y dispondrá de las propiedades de terrenos. Si el Banco de terreno es una entidad gubernamental, también podrá mantener una propiedad que está en foreclosure que no le pertenece, mientras le cobra el dueño de la propiedad el costo total del servicio o se coloca un derecho de retención sobre la propiedad para el costo total del servicio.

G. SUB-RECIPIENTE. El sub-recipiente tendrá el mismo significado que en la primera frase de 24 570.500(c) CFR. Esto incluye cualquier organización sin fines de lucro (incluyendo una unidad de gobierno local general) para que un estado entregue fondos.

H. VECINDAD. El programa de HUD define vecindad como cada comunidad identificada por el concesionario de NSP 3 como el área con mayor necesidad.

I. FONDOS DE CDBG. Los fondos de CDBG significan, además de la definición en 24 CFR 570.3, fondos concesionados y distribuidos bajo NSP.

1.2 PRINCIPIOS BÁSICOS DE NSP 3

Los programas bajo NSP3 deben cumplir los siguientes guiadores de principios:

A. *Conservar requisitos distintivos de CDBG*. A pesar de que el diseño de NSP1, NSP2 y NSP3 proporcionó las renuncias y requisitos alternativos del programa de CDBG, los beneficiarios necesitan conservar las características distintivas del programa CDBG como la rendición de cuentas financiera, la participación ciudadana local y la información, la selección de actividades por el concesionario y la concentración de ingresos de los beneficiarios.

B. *Concentrar y reconectar con comunidades*. Los beneficiarios deben invertir fondos del programa en proyectos que revitalizar comunidades seleccionadas y reconectar esas comunidades con la economía, el mercado de la vivienda y las redes sociales de la zona metropolitana como una entera. Estas condiciones del mercado de vivienda local tendrán que identificarse como parte del proceso de solicitud de RFP. Otras condiciones específicas del sitio y la información también serán aceptables en la respuesta de RFP.

C. *Detención Rápida de Declinación*. Los beneficiarios deben alentar actividades destinadas a detener rápidamente la declinación de las comunidades de destino negativamente afectado.

D. *Retirada de tierras 25 por ciento para los beneficiarios de bajos ingresos*. No menos de 25% de los fondos de NSP 3 se utilizarán en beneficio de los hogares que sus ingresos no superan 50% de los ingresos promedio de área.

E. Garantizar que los hogares financiados por NSP 3 se mantengan accesibles y deseables para el término más largo posible.

F. Optimizar los beneficios económicos de largo plazo a través de la creación de empleo y retención.

G. Construir comunidades incluyente y sostenible.

H. Integrar las prioridades de los reglamentos Federales, como la eficiencia energía, la orientación de transito, la educación pública y el acceso a la atención de salud en las actividades de planificación.

I. Establecer metas alcanzables pero agresivas con resultados medibles basados en aumentar el número de ventas y los precios de venta en una comunidad y reducir el número de propiedades en foreclosure, abandonados y estropeadas.

J. Asegurar contabilidad pública.

1.3 PERSONAS QUE PUEDEN SER ELEGIBLES

Las organizaciones sin fines de lucro 501(c)(3) en Memphis, Tennessee y Jackson, Tennessee serán seleccionadas dentro de un proceso competitivo de aplicación. Los candidatos seleccionados tendrán que: (1) demostrar experiencia en el desarrollo, implementación y administración de proyectos similares a las actividades elegibles especificadas por NSP 3; y (2) también demostrar la capacidad financiera y organizativa para completar con éxito el programa de subvención.

1.4 LAS ACTIVIDADES ELEGIBLES DE

El propósito de NSP 3 es estabilizar las comunidades que sus viabilidad han sido y siguen dañándose, por los efectos económicos de propiedades que han sido foreclosured y abandonadas. Las actividades elegibles deben llevarse a cabo en extensiones de censo en Memphis, Tennessee y Jackson, Tennessee que han sido designadas por el departamento de HUD como áreas de mayor necesidad. Esta designación

se basa en la evaluación del departamento de Necesidades de Foreclosure de HUD. La cantidad de necesidades en cualquier geografía selectiva no será menos de "15", que es el 20 percentil del estado de Tennessee. Estas áreas con mayor necesidad incluirá las con el mayor porcentaje en foreclosure de casa, con el mayor porcentaje de viviendas financiado con préstamos de hipotecas subprime relacionados y identificado por la aplicación de RFP es probable enfrentarse con un aumento en la tasa de foreclosure en hogares.

Las siguientes son las cinco actividades elegibles bajo NSP 3:

A. Establecer los mecanismos de financiación para la compra y renovación de foreclosure y propiedades residenciales, incluyendo mecanismos tales como segunda hipoteca, reservas de pérdida de préstamo y préstamos de equidad compartida para compradores de propiedades con ingresos bajos y moderados. Esto incluye los cobros de entrega de la actividad como una actividad elegible.

B. Compra y rehabilitar viviendas y propiedades residenciales que han sido abandonadas o foreclosed, con el fin de vender, alquilar o rehabilitación de esos hogares y propiedades. Esto también incluye los costos de traslado, asistencia directa de vivienda y asesoría de vivienda.

C. Establecer y operar bancos de terrenos para hogares y propiedades residenciales que han sido foreclosed. El Banco de terrenos no puede retener la propiedad más de 10 años sin obligar la propiedad para una rehabilitación específica, conformidad elegible de esa propiedad con los requisitos de NSP.

D. Demolición de propiedades estropeadas.

a) Ningunos fondos de NSP 3 pueden ser usados para demoler una propiedad pública.

b) Un concesionario de NSP no podrá utilizar más de un 10 por ciento de su capital para demolición, a menos que el Secretario de HUD determina que tal uso representa una respuesta adecuada para las condiciones del mercado local. Los beneficiarios de NSP 3 tratando de utilizar más de un 10 por ciento de su capital para las actividades de demolición deben solicitar una exención de HUD.

c) THDA desanimara la utilización de los fondos de NSP 3 exclusivamente para demolición.

E. Desarrollo de propiedades derrotadas o propiedades que estén desocupadas, incluyendo la nueva construcción de viviendas para la rehabilitación de propiedades demolidas o vacantes. **Nota: Los fondos de NSP 3 deben ser utilizados para las viviendas. Desarrollo de propiedad adquirida para usos no residenciales, como parques públicos, usos comerciales o usos mixtos de residenciales y comerciales, que era una actividad elegible bajo NSP 1, no es permitido para NSP 3.**

F. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE ACTIVIDAD

Como parte de la solicitud de RFP, los solicitantes deberán estipular la siguiente información para la actividad propuesta o actividades:

a) **El uso de fondos elegible bajo NSP 3**

b) **La actividad correlacionada elegible bajo CDBG**

c) **Las áreas de mayor necesidad, dirigida por actividad**

d) **El beneficio esperado para las personas calificadas por ingresos o hogares o áreas**

e) **Los rendimientos adecuado medida por actividad**

f) **La cantidad de fondos presupuestados para la actividad**

g) **El nombre, el sitio e información de contacto para la entidad, que llevará a cabo la actividad**

h) **La fecha de inicio y finalización de la actividad**

i) **Cómo el solicitante deberá, en la medida de lo posible, presentar para los empleados que contratan y residen en el área de NSP 3 proyectos o contratación con pequeñas empresas que son dueños y operadas por las personas que residen en las proximidades de tal proyecto, incluida la información sobre las ordenanzas locales que abordan estos requisitos.**

j) **Los procedimientos que se utiliza para crear las preferencias para el desarrollo de viviendas de alquiler accesibles desarrollado con fondos de NSP 3.**

G. **REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LA ACTIVIDAD**

Como parte de la solicitud de RFP, los solicitantes tendrán que estipula lo siguiente:

a) Si la actividad proporciona financiación, la de tasa de interés (si existe).

b) Si la actividad proporciona vivienda; la duración o plazo de asistencia, la tenencia de los beneficiarios (por ejemplo, alquiler o de vivienda), cómo continuó se garantizará la accesibilidad, y las actividades que contarán para el requisito legal de que el 25% de los fondos debe utilizarse para la individuos de vivienda y familias cuyos ingresos no superen el 50% de los ingresos promedio de área.

1.4 LAS ACTIVIDADES INELEGIBLES

A. Actividades inelegibles bajo el programa CDBG;

B. Actividades de prevención de foreclosure;

C. Demolición de estructuras que no están estropadas;

D. Compra de propiedades residenciales y casas que no han sido foreclosed excepto cuando dispuesto en el derecho de uso de E; y

E. Pagar cualquier costo no elegible bajo NSP.

1.5 GASTO EXPENDIDOS OPORTUNOS DE NSP 3

Los beneficiarios deben de expendar una cantidad igual o más de 50 por ciento de la asignación inicial de los fondos de NSP 3 dentro de 2 años de la recepción de esos fondos y 100 por ciento de la asignación inicial de fondos de NSP 3 dentro de 3 años de la recepción de esos fondos. Falta de cumplir con los gastos dará resultara en la recaptura por HUD y la reasignación de fondos no utilizados; o bien, otras acciones correctivas o sanciones. El beneficiario sea otorgado por HUD que ha recibido NSP al tiempo que HUD firma de su acuerdo de concesión NSP.

2. REQUISITOS DE NSP

2.1 INGRESOS ELEGIDOS

NSP 3, como NSP 1, incluye dos requisitos de ingresos bajos y moderados para utilizarse junto con la documentación de los objetivos nacionales de ingresos bajos y moderados. La diferencia del programa CDBG, NSP requiere que todos los fondos se utilice con respecto a individuos y familias que sus ingresos no superan más de **120%** del ingreso promedio del área excepto que, "no menos de 25 por ciento de los fondos debe utilizarse para habitar a personas y las familias que sus ingresos no superen el 50 por ciento de la renta media de la zona". **Nota: a diferencia de NSP 1 y NSP 3 no limita las actividades bajo la retirada de terrenos de 25 por ciento a sólo las propiedades abandonadas y redimidas. Por lo tanto, cualquier actividad elegible para habitar individuos o familias en o por debajo de 50 por ciento de la renta media de la zona puede utilizarse para satisfacer este requisito.**

Para ayudar con esta variación relacionados con los ingresos con el Reglamento de CDBG, el programa de HUD ha creado las siguientes definiciones de ingresos para ser utilizado por los beneficiarios al documentar el objetivo nacional:

A. "Bajos ingresos" significa un hogar que sus ingresos no superan el 50% de la renta media de la zona, ajustado para el tamaño de la familia;

B. "Ingresos moderados" significa un hogar que sus ingresos supera el 50% de la renta media de la zona, ajustado para el tamaño de la familia, pero no supere el 80% de la renta media de la zona, ajustado para el tamaño de la familia; y,

C. "Ingresos medios" significa un hogar que sus ingresos no superan el 120% de la renta media de la zona, ajustado para el tamaño de familia.

2.2 OBJETIVO NACIONAL

Solo para el propósito de NSP, una actividad puede cumplir los ingresos bajos y moderados de la objetiva nacional si la actividad asistida:

A. Proporciona o mejora de las estructuras residenciales permanentes que serán ocupadas por un hogar que sus ingresos son igual o menos del 120% del ingreso medio del área (abreviado como LMMH);

B. Sirve un área con el mínimo de 51% de los residentes tienen ingresos igual o menos de 120% del ingreso medio de área (abreviado como LMMA); o

C. Sirve a una clientela limitada que sus ingresos son igual o menos de 120% del ingreso medio del área (abreviado como LMMC).

[Nota: Los ingresos del hogar que deben ser reportados para elegibilidad sean la suma de los ingresos brutos anuales del beneficiario, cónyuge del beneficiario y de cualquier otro miembro de la familia que residen en la casa o unidad de renta. Ingreso bruto anual es "anticipado" por los próximos 12 meses, basándose en las circunstancias actuales o cambios esperados, menos ciertas exclusiones de ingreso. Para propiedad de renta, los límites de ingresos aplicarán a los ingresos de los inquilinos, no a los

dueños de la propiedad. El departamento de HUD actualiza límites de ingresos de hogar anualmente. La información de su localidad se puede acceder en la página de internet de HUD.]

Actividades no califican para NSP utilizando el "prevenir o eliminar las comunidades deterioradas o dañadas" o "las necesidades de desarrollo de la comunidad urgente de dirección" objetivos nacionales.

2.3 PROPIEDAD/ NORMAS DE REHABILITACIÓN

A. *Códigos locales y Zonificación*. Cualquier propiedad construida o rehabilitada con fondos de NSP debe cumplir con todos los códigos locales aplicables, normas de rehabilitación y ordenanzas de zonificación en el momento de la terminación del proyecto.

B. *Ausencia de Código Local*. En ausencia de un código local:

a) nueva construcción de apartamentos multifamiliares de 3 o más unidades debe cumplir con el Código de Construcción Internacional de 2006;

b) nueva construcción o reconstrucción de unidades familiares o de dúplex deben cumplir el Código Residencial Internacional de 2006 para la familia de uno y dos viviendas;

c) rehabilitación de unidades de alquiler o unidades de propietarios existentes debe cumplir con el Código del Mantenimiento de la Propiedad Internacional de 2006; y,

d) unidades de alquiler deben, como mínimo, continuara a cumplir con las Normas de Calidad y de Viviendas de la Seccion 8 (HQS) sobre una base anual.

Los libros de códigos internacionales están disponibles en:
International Code Counsil (Consejo Internacional de código)
4051 W. Flossmore Road
Country Club Hills, IL 60478-5795
Teléfono: (800) 786-4452
Fax: (866) 891-1695
Web: www.iccsafe.org

C. La Eficiencia Energética y Edificio Verde

a) Todas las rehabilitación o construcción nuevo (es decir, general reemplazo del interior de un edificio que puede o no puede incluir cambios en elementos estructurales como de sistemas de suelos, columnas o paredes interiores o exteriores de carga) de edificios residenciales hasta tres historias deberá estar diseñada para cumplir con el estándar de Nuevos Hogares Calificados con Energía Star.

b) Todas las rehabilitación o nueva construcción con alturas medias or altas de viviendas multifamiliar debe ser diseñada para satisfacer el estándar de la Sociedad de Ingenieros Americana de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado (ASHRAE) 90.1-2004, Apéndice "G" más el 20 por ciento (que es el estándar Energy Star para edificios multifamiliares, pilotado por el Departamento de Energía y la Protección del medio ambiente).

c) Otro rehabilitación deben cumplir con estas normas en la medida aplicable para el labor de rehabilitación hecho, por ejemplo, reemplazar productos obsoletos antiguos y aparatos dispositivos (como ventanas, puertas, iluminación no calentadores de agua, hornos, calderas, unidades de aire acondicionado, refrigeradores, lavadora de ropa y lavaplatos) con productos con etiqueta de Energy Star.

d) Lavados de agua eficiente, ducha, baños, y lavamanos, como los que tienen la etiqueta de WaterSense, deben ser instalados.

e) Cuando sea pertinente, la vivienda debe ser mejorada para mitigar el impacto de los desastres como terremotos, huracanes, inundaciones, incendios, etc..

D. *Sección 504*. La sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 prohíbe la discriminación de las actividades asistidos por el Gobierno Federal y programas sobre la base de desventaja, e impone requisitos para garantizar que los individuos calificados con discapacidades tengan acceso a estos programas y actividades.

a) Para la nueva construcción de proyectos multifamiliares (cinco o más unidades), un mínimo de 5% de las unidades en el proyecto (pero no menos de una unidad) debe ser accesible para las personas con problemas de movilidad, y como mínimo, un 2% adicional de las unidades (pero no menos de una unidad) debe ser accesible para las personas con deficiencias sensoriales. El número total de unidades en un proyecto con ayuda de NSP, independientemente de si son todos NSP-asistida, se utiliza como base para determinar el número mínimo de unidades accesibles. También, en un proyecto donde no todas las unidades son asistidas por NSP, las unidades accesibles pueden ser asistidas por NSP o sin asistencia de NSP.

b) La definición de la sección 504 de la rehabilitación sustancial para proyectos multifamiliares incluye la construcción de un proyecto con 15 o más unidades para que los costos de rehabilitación serán 75% o más del costo de reposición. En esta evolución, un mínimo de 5% de las unidades en el proyecto (pero no menos de una unidad) debe ser accesible a personas con problemas de movilidad, y un 2%, como mínimo, (pero no menos de una unidad) debe ser accesible a personas con deficiencias sensoriales. Como en el caso de nueva construcción, el número total de unidades en un NSP-asistida, independientemente de si son todos NSP-asistida, se utiliza como base para determinar el número mínimo de unidades accesibles, y, en un proyecto donde no todas las unidades son asistidas por NSP, las unidades accesibles pueden ser asistidas por NSP o sin asistencia de NSP.

c) Cuando la rehabilitación es menos extensa que la rehabilitación sustancial se lleva a cabo en proyectos de 15 o más unidades, alteraciones deben, en la medida de lo posible, hacer las unidades accesibles a y utilizables por personas con discapacidades, hasta un mínimo del 5% de las unidades (pero no menos de una unidad) son accesibles a las personas con impedimentos de movilidad. Para esta categoría de rehabilitación, el 2% adicional del requisito de unidades para personas con deficiencias sensoriales no se aplica. Alteraciones a espacios comunes deben, en la medida de lo posible, hacer esas zonas accesibles.

2.4 ADQUISICIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS

A. *Descuento Sobre el Precio de Compra*. El precio de compra de un contrato de una propiedad doméstica o residencial bajo NSP debe ser descontados por 1% del valor actual de mercado evaluaron de la casa o propiedad.

B. *Límites sobre Adquisiciones de Propiedad*. Un concesionario de NSP no puede proporcionar fondos NSP a otra entidad para financiar una propiedad de adquisición de foreclosure por impuestos (o cualquier otro) del mismo, solo para pagar los costos razonables y necesarios relacionados con la evaluación y transferencia del título. Si los fondos de NSP se utilizan para pagar esos gastos cuando la propiedad por el concesionario es transmitida a un sub-recipient, propietario, desarrollador o cualquier otra jurisdicción, la propiedad es asistida por NSP y sujeta a todos los requisitos de programa, como requisitos para uso elegible de NSP y beneficio a los ingresos calificados personas.

C. *Requerimientos de Mantenimiento de Registros para Adquisiciones*. La oferta de compra de la propiedad, el valor de tasación, y el importe del descuento de cada compra de propiedad debe estar documentada en el programa registros del concesionario.

D. *Los Derechos de los Inquilinos Aplicables para Asistencia de Adquisiciones de NSP*. Los beneficiarios deben documentar sus esfuerzos para asegurarse de que el "sucesor inicial en el interés en la propiedad" (generalmente el prestamista o el administrador de confianza para los titulares de obligaciones asegurados por hipotecarios) adquirida a través de foreclosure, ha proporcionado a los inquilinos de buena fe con el aviso y otras protecciones proyectadas en ARRA. De lo contrario, se requerirá becarios que adquieren propiedades desde el sucesor inicial en el interés que ha podido cumplir con los requisitos de aviso aplicables para tomar las obligaciones del sucesor inicial que son:

a) Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento de buena fe, el inquilino debe ocupar la unidad hasta el final del plazo del arrendamiento;

b) Si el inquilino no tiene ningún contrato o tiene un contrato de arrendamiento bajo la ley estatal, el inquilino debe dar un aviso de 90 días para desocupar.

c) Los beneficiarios no podrán negarse a arrendar una vivienda asistida por NSP a un inquilino en con un título de asiento de la Sección 8.

E. Evaluación

a) *Propiedades con Valoras Menos de $25,000 dólares*. Si el valor esperado de la propuesta de adquisición es estimado ser $25,000 o menos, el valor actual de la evaluación de mercado de la propiedad puede establecerse por una valoración de propiedad que se basa en una revisión de datos disponibles y es hecha por una persona que el concesionario determina calificado para hacer la valoración.

b) *Propiedades Valoradas Más de $25,000*. Si el valor esperado de la propuesta de adquisición se estima que es más de $25,000, el valor actual de la evaluación de mercado de la propiedad debe ser establecido por una valoración hecho por un evaluador del Estado de Tennessee con certificada y licencia de registro y está sujeto a los requisitos de 49 CFR 24.103. La evaluación es la responsabilidad del sub-recipiente y debe haber sido completada dentro de 60 días de la oferta de compra.

F. Precio de Venta

Nota: Los becarios de NSP se animan a tomar ventaja de la FHA programa de primer busca que da prioridad a las opciones de compra y descuentos de 10 por ciento para las propiedades de FHA REO ubicados en área designadas por NSP. Requisitos del Precio de Ventas

a) La venta de una propiedad abandonada o foreclosed residencial a un individuo como residencia principal debe ser una cantidad igual o menos del costo de obtener y desarrollar o rehabilitar la casa o propiedad hasta una condición decente, segura, y habitable.

b) El precio de venta máximo se determina por agregar todos los costos de adquisición, rehabilitación, y reurbanización incluyendo los costos de entrega del proyecto y los costos relacionados con la venta de la propiedad. El precio máximo de venta no incluye los costos de embarque, mantenimiento de jardín, o los costos para el mantenimiento de la propiedad en una condición estática. Si estos costes no se pueden incluir en el precio de venta, son recuperables con fondos de NSP.

c) En la ausencia de rehabilitación con ayuda de NSP o remodelación, los costos de completar una transacción de venta o de otra forma de disposición no puede ser incluido el concesionario en la determinación del precio de venta.

2.5 PROGRAMAS DE PROPIETARIO

A. *Requisitos de Propietario*. Bajo el programa de propietario, los compradores de viviendas deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Los ingresos de los hogares deben de ser igual o menos de 120% del ingreso promedio del área definida por el programa de asistencia de alquiler de La Sección 8.

b) El propietario debe ocupar la propiedad como su residencia principal.

c) La propiedad debe ser una casa familiar separada (1-4 residencia de familia, unidad de condominio, o casas manufacturadas de combinación afijada al terreno).

d) El propietario debe hacer una contribución de su propio bolsillo para la compra de la casa igual a 1% del precio de compra.

e) El propietario debe completar un programa de educación de viviendas con un consejero de educación aprobado por el departamento de HUD antes del cierre.

f) El propietario debe obtener el título con tarifa simple para la propiedad.

g) El financiamiento permanente debe ser una hipoteca de THDA Great Rate Mortgage o un préstamo directo de Desarrollo Rural de USDA.

B. *Período de Asequibilidad*. El precio de venta para una unidad por NSP para un propietario elegible debe ser tal como se describe en la sección 2.4 – Adquisición y Venta de Viviendas. Sub-recipientes puede descontar hasta el 50% por ciento del precio de venta para que la unidad asistida por NSP sea más asequible para la compra del hogar. Esta subvención será en forma de una segunda hipoteca, que se considera suave, asegurada por una nota de la subvención y escritura de fideicomiso y estará sujeto a las siguientes restricciones:

a) La subvención será perdonada mientras el propietario mantenga el hogar como su residencia principal durante el período de asequibilidad.

b) Si la propiedad se alquila, o no permanece la residencia principal del propietario y su familia que compro durante el período de asequibilidad, el total de asistencia que NSP proporcionó debe de ser reembolsado a NSP.

c) Si la propiedad es vendida durante el período de la asequibilidad, la cuantidad de subvención de NSP será dividida y remplazada basada en los años restantes en el período de asequibilidad y se comparten las ganancias netas. *(Nota: Ingresos netos son el precio de venta menos los costos de cerrar y cualquier reembolso de préstamo que no es de NSP.)* Todos los fondos recapturados se volverá a THDA.

d) Refinanciación de la primera hipoteca a cualquier momento entre el período de asequibilidad NSP exigirá la devolución de la subvención de NSP completa a THDA.

El período de asequibilidad de viviendas subvencionada de NSP es compatible con el requisito de programa de hogar en 24 CFR 92.254(a)(4) como sigue:

NSP FONDOS PROPORCIONADOS	PERÍODO DE ASEQUIBILIDAD
Menos de $15,000 dólares	5 Años
$15,000 a $40,000	10 Años
Más de $40,000 dólares	15 Años

2.6 PROGRAMAS DE VIVIENDA DE RENTA

NSP 3 incluye lenguaje legal que requieren los beneficiarios "establecer procedimientos para crear las preferencias para el desarrollo de viviendas de renta accesible para las propiedades asistidas por fondos de NSP 3". Sub-recipientes puede utilizar NSP para desarrollar viviendas de alquiler asequibles para familias de bajos ingresos a través de nueva construcción, conversión, la adquisición, o la adquisición y la rehabilitación. Los procedimientos para crear las preferencias para el desarrollo de viviendas de alquiler serán necesarios como parte de la solicitud de RFP. Basado en la experiencia de THDA con NSP 1, el requisito de preferencia es más probable que se cumplirán menos de 25% de lo que se reservó.

A. *Período de Asequibilidad*. Unidades de alquiler con ayuda de NSP tienen renta e ingresos controlados por un periodo de diez años, independientemente de la cantidad de los fondos que NSP invertio por unidad. Antes de recibir fondos de NSP, los propietarios de los proyectos de alquiler tendrán que firmar una nota de la subvención, escritura de confianza y pacto restrictivo para hacer cumplir el período de asequibilidad de NSP.

B. NSP Rentas Permitidas. La renta máxima permitida por una unidad de NSP será la renta más alta aplicable del programa de HOME. *(Nota: El programa de renta de HOME se puede encontrar en el sitio de HUD www.hud.gov*www.hud.gov . *Estas rentas se determinan anualmente por el departamento de HUD y incluyen todas las utilidades.)*

C. *Tasa de Utilidades Aplicables*. El costo de los servicios públicos pagados por los inquilinos debe de ser deducido (usando costos de utilidad aplicable) de la renta publicada para determinar las rentas máximas que se permiten.

D. *Programa de los Ingresos de Alquiler*. Los ingresos netos de alquiler después de deducir todos los gastos de funcionamiento y reservas de proyecto, se consideran un ingreso de programa y deben ser tratados como ingresos del programa CDBG.

E. *Requerimientos Continuos*. Los requisitos continuos de un programa de vivienda de alquiler incluyen:

a) Certificación anual de ingresos de los inquilinos;

b) Cumplimiento a los reglamentos de alquiler y de ingresos;

c) Conformidad con los códigos de vivienda o normas de calidad de la vivienda de la Sección 8;

d) Reportar a THDA.

F. *Cumplimiento Continuo*. Después de que el proyecto se cerró oficialmente por carta al concesionario, el registro se transferirá a la División de THDA el programa de cumplimiento de normas para monitoreo de cumplimiento a largo plazo. La División de cumplimiento de las normas del programa proporcionará a los beneficiarios con información sobre el cumplimiento de plazo largo de NSP. Cada concesionario se supervisará anualmente para determinar el cumplimiento de las reglas de cada proyecto con las regulaciones de NSP. También se supervisará cada receptor de permisos para el cumplimiento de su contrato con THDA.

2.7 PROGRAMA DE INGRESOS

A. *Requisitos de Ingreso del Programa General*. Los ingresos recibidos por el Estado, la unidad del gobierno local o una sub-recipiente que se genera directamente del uso de los fondos de NSP 3 constituyen ingresos de programa CDBG y deben ser tratados con el cumplimiento de 24 CFR 570.500. Sustancialmente todos los ingresos de programa deben ser desembolsados para actividades admisibles de NSP antes de retirar dinero adicional de la Tesorería de los Estados Unidos. (U.S. Treasury)

Ejemplos de ingresos del programa:

· Ganancias de la venta o arrendamiento de bienes adquiridos/rehabilitado/reconstruida con fondos de NSP

· Los pagos de principal e intereses de préstamos hechos con los fondos de NSP

· Ingresos devueltos por individuos o por otras entidades que no son sub-recipientes

· Recapitalizar en las ventas de casas con arreglo al cumplimiento de los requisitos de capacidad de pago de NSP

2.8. REQUERIMIENTOS DE REUBICACIÓN

THDA IMPIDE PROYECTOS RELACIONADOS CON EL DESPLAZAMIENTO O REUBICACIÓN DE LOS HOGARES. SI UN SUB-RECIPIENTE ESTÁ PLANEANDO CUALQUIER PROYECTO QUE PUEDE IMPLICAR EL DESPLAZAMIENTO O REUBICACIÓN, PÓNGASE EN CONTACTO CON THDA ANTES DE CONTINUAR.

A. U.R.A.

a) La Asistencia de Reubicación Uniforme y la Ley de las Políticas de Adquisición de Bienes de 1970 (Uniform Act), y sus reglamentos de implementos, 49 CFR Parte 24 requiere

asistencia de reubicación cuando una adquisición ha ocurrido bajo la ley de uniforme, Uniform Act.

b) También, la cobertura de la Ley Uniforme, (Uniform Act) fue ampliada en 1987 modificaciones para cubrir el desplazamiento de personas que resultan por la rehabilitación, la demolición o la apropiación privada que se llevó a cabo de un proyecto asistido por el Gobierno Federal.

B. Sección 104 (d)

a) El requisito de la sustitución de uno-por-uno en la sección 104 (d) de la Vivienda y ley de Desarrollo de la Comunidad ("The Barney Frank Amendments") y el programa de HUD Contra-Desplazamiento Residencial y Plan de Asistencia de Reubicación en 24 CFR 570.488, 570.606(c) y 42.375 se renuncian para los ingresos bajos y moderados de viviendas demolidas o convertirse en relación con una actividad asistida con fondos de NSP.

C. Consideraciones de Reubicación

Comprendiendo cómo se activan los requisitos de reubicación, formas alternativas de la reunión de ellos y los costos de las alternativas es esencial en la toma de decisiones del programa de NSP.

a) Edificios vacantes podrían permitir un sub-recipiente evitar gastos de reubicación, pero la condición del edificio podría hacer inviable para ponerse nuevamente en servicio.

b) Rehabilitación de un edificio ocupado incluso con el costo de prestar asistencia a los inquilinos para permanecer o reubicar, puede ser menos costoso que la rehabilitación de un edificio vacante.

c) Si los edificios son ocupados, los administradores del programa deben de tomar en cuenta si los ocupantes podrán regresarse después de rehabilitación y si la asistencia de la Sección 8 está disponible para ayudar a cubrir los costos de reubicación.

d) Selección proyectos vacantes no exime todas las inquietudes de reubicación. Pueden que los edificios vacantes en buenas condiciones han sido ocupados recientemente. Si es así, el administrador de programa debe tener en cuenta si el propietario elimino los inquilinos a fin de solicitar la asistencia de NSP para un edificio vacante. Si es el caso, estos inquilinos están desplazados.

D. Manual de 1378

Si no entiende y sigue los requisitos de reubicación puede ocasionar costos innecesarios para el programa local. El manual de 1378, Asistencia para el Inquilino, Reubicación y Adquisición de Bienes fortalece requisitos de reubicación para programas de HUD en un solo documento. El manual 1378 y otra información relacionada con la reubicación y desplazamiento se encuentra en www.hud.gov.

E. URA Pasos

Requisitos de URA se activan en el momento de que la aplicación se está preparando, y requisitos adicionales se activan en el momento en que se firme el acuerdo de trabajo entre el propietario y el concesionario, y cuando se haya completado la rehabilitación.

F. Tratamiento de las personas desplazadas

El tratamiento de las personas desplazadas depende en la persona desplazada:

a) es un inquilino o propietario;

b) es una empresa o la familia;

c) tiene ingresos por encima o por debajo del límite de ingresos más bajos de la Sección 8.

G. Que es una persona desplazada?

Cualquier persona (familia, individuo, negocio, rancho o organización sin fines de lucro) que se mueve de la propiedad, permanentemente, como consecuencia directa de la rehabilitación, demolición o adquisición para un proyecto asistido con fondos de NSP. (*Nota: Requisitos de reubicación se aplican a todos los ocupantes de un sitio/proyecto para qué NSP se solicita asistencia, aunque sea menos de 100% de las unidades de asistencia de NSP.)*

H. Cuando no se considera una persona desplazada?

a) Un inquilino desalojado por causa, suponiendo que no se llevó a cabo el desalojo para eludir las obligaciones de URA.

b) Una persona sin derecho legal de ocupar la propiedad bajo la ley estatal o local (por ejemplo, precarios).

c) Un inquilino que se trasladó después que la aplicación se presentó, pero antes de firmar un contrato de arrendamiento y comenzando la ocupación, se proporcionó la notificación por escrito del proyecto planificado, sus posibles repercusiones sobre la persona (por ejemplo, la persona puede ser desplazado, reubicado temporalmente, o experimentar un aumento de alquiler) y el hecho de que la persona no se califica como una "persona desplazada" (o de cualquier asistencia en virtud de URA) por el proyecto.

d) Una persona, después de ser plenamente informada de sus derechos, renuncia les mediante la firma de un formulario de renuncia.

I. ¿Cómo se activa desplazamiento?

a) *Antes de la Aplicación*. Un inquilino se mueve permanentemente de la propiedad antes de que el propietario le envíe una solicitud de asistencia de NSP **si** THDA o HUD determina que el desplazamiento era un resultado directo de la rehabilitación, demolición o adquisición para el proyecto de NSP. (Por ejemplo, THDA determina que el propietario desplazo los inquilinos con el fin de proponer un edificio vacante para asistencia de NSP.)

b) *Después de la Aplicación*. Un inquilino se mueve permanentemente de la propiedad después de la presentación de la solicitud o, si el solicitante no tiene control de sitio, la fecha que THDA o el administrador del programa local aprueba el sitio porque: (1) el propietario requiere el inquilino mover de forma permanente; o (2) el propietario no proporciona avisos oportunos requeridos para el inquilino; o (3) el inquilino tiene que mover temporalmente y el dueño no paga todos los gastos de desembolso reales, razonables o porque las condiciones de la mudanza no son razonables.

c) *Después de la Ejecución del Acuerdo*. Un inquilino se mueve permanentemente desde el proyecto después de la ejecución del acuerdo que cubre la adquisición, la rehabilitación o la demolición porque el inquilino no se proporciona la oportunidad de alquilar una unidad adecuada y asequible en el proyecto.

3. Otros Requerimientos Federales

3.0. OPORTUNIDADES DE IGUALDAD Y VIVIENDA JUSTA

Ninguna persona en los Estados Unidos será negada beneficios por su raza, color, origen nacional, religión, edad, discapacidad, situación familiar, o sexo o ser excluido de la participación, o sujetó a discriminación bajo ningún programa financiado en su totalidad o en parte por fondos de NSP. Los siguientes requisitos federales establecidos en 24 CFR 5.105(a), sin discriminación y oportunidades de igualdad, son aplicables a los proyectos de NSP:

Equlidad de Vivienda Actuar (Fair Housing Act)	24 CFR 100
Orden Ejecutiva 11063, modificada como (Equal Opportunity in Housing)	24 CFR 107
Título VI de la Ley de derechos civiles de 1964 (Nondiscrimination in Federal Programs)	24 CFR 1
Ley de discriminación de edad de 1975 (Age Discrimination Act of 1975)	24 CFR 146
Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (Section 504 of Rehabilitation Act of 1973)	24 CFR 8
Orden ejecutiva 11246, modificada como (Equal Employment Opportunity Programs)	41 CFR 60
Sección 3 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de 1968 (Section 3 of the Housing & Urban Development Act of 1968)	24 CFR 135

Nota: La Sección 3 requiere que el empleo y otras oportunidades económicas generadas por la asistencia financiera Federal para programas de desarrollo de vivienda y de la comunidad, en la medida de lo posible, se dirige a las personas de bajos ingresos, especialmente aquellos que son beneficiarios de la asistencia del Gobierno para la vivienda. ***La asignación de NSP 3 incluye lenguaje legal que requiere que los beneficiarios "en la máxima medida posible, proporcionen para la contratación de empleados que residen en las cercanías (véase la definición de vecindad anterior) de los proyectos financiados en virtud del presente artículo o contrato*** *con empresas pequeñas que son operadas por las personas que residen en las proximidades de tales proyectos." El requerimiento de contratación de comunidad formará parte de la respuesta de solicitud para RFP.*

Orden Ejecutiva 11625, modificada como (Minority Business Enterprises)

Orden Ejecutiva 12432, modificada como (Minority Business Development)

Orden Ejecutiva 12138, modificada como (Women's Business Enterprise)

Órdenes ejecutivas 11625, 12432 y 12138 (Empresa de Negocios de Minorías/Mujeres) requieren que los PJs y programas locales deben de prever procedimientos aceptables para HUD para un programa de extensión de la minoría para garantizar la inclusión, en la medida de lo posible, de las minorías y las mujeres y las entidades de propiedad de minorías y mujeres en todos los contratos. Programas locales también deben desarrollar procedimientos y políticas aceptables si su solicitud es aprobada por THDA.

Además de los requisitos anteriores, el PJ y programas locales deben asegurar que su Oportunidades de Igualdad y las políticas de vivienda justa en el programa de NSP son coherentes con su Plan actual de consolidado.

3.1. SITIO Y NORMAS DE COMUNIDADES

A. *General*. Vivienda proporcionada a través del programa de NSP debe ser adecuada desde el punto de vista de facilitar y promover el pleno cumplimiento de las disposiciones aplicables del Título VI de la Ley de derechos Civiles de 1964, la Ley de Vivienda Justa, orden Ejecutiva 11063 y los reglamentaciones de HUD expedidos con arreglo al mismo y promueve una elección de mejor oportunidades de viviendas.

B. *Nuevas Viviendas para Alquiler*. En cumplimiento de los requerimientos de sitio y nueva construcción de viviendas de alquiler, el concesionario es responsable de tomar la determinación de sitios propuestos para nueva construcción cumplan los requisitos de 24 CFR 983.6(b) que pone limitaciones en la construcción en áreas de "concentración de minoría " y áreas de "mestizo raciales".

C. *Rectas de Sentido Común*. Estas reglas son complejas y sujeto a la interpretación. Varias medidas de sentido común le ayudarán decidir sobre proyectos.

a) Evitar acción que aumentaría la segregación racial en sus comunidades.

b) Revisión planes de construcción nuevos con su oficina de HUD.

c) Intenta a obtener información del departamento de Fair Housing y la persona de ese programa.

d) Identifica y administra los problemas de la comunidad acerca de los proyectos todo lo posible antes de comprometer fondos.

3.2. COMERCIALIZACIÓN AFIRMATIVA

A. *Procedimientos de Comercialización Afirmativa para Viviendas de Alquiler*. Programas locales deben adoptar procedimientos de comercialización afirmativas y requisitos para la vivienda de alquiler con cinco o más unidades de NSP. Estos deben ser aprobados por THDA antes de comprometer fondos de NSP para un proyecto. Requisitos y procedimientos deben incluir:

a) Métodos para informar el público, propietarios y arrendatarios potenciales sobre las leyes de equidad de vivienda y los reglamentos del programa local;

b) Una descripción de lo que los propietarios y/o el administrador de programa hará para exhibición afirmativa de viviendas asistidas con fondos de NSP;

c) Una descripción de lo que los propietarios y/o el administrador de programa hará para informar a las personas que no piensan en solicitar para las vivienda sin informes especiales;

d) Mantenimiento de registros para documentar las acciones hechas para publicar unidades asistidas por NSP y evaluar la efectividad de comercialización; y

e) Descripción en cómo se evaluarán los esfuerzos y las acciones correctivas que se tomarán cuando los requerimientos no son cumplen.

3.3. ANÁLISIS DEL MEDIO AMBIENTE

En la aplicación del programa de NSP, los efectos ambientales de cada actividad deben evaluarse con arreglo a las disposiciones de la ley Nacional de Política de los Medios Ambientes de 1969 (NEPA) y las autoridades relacionadas con los reglamentos de HUD en 24 CFR Partes 50 y 58.

A. *Análisis Medioambiental para Los Gobiernos Locales*. THDA como la entidad responsable y las unidades de gobierno local financiado por THDA será responsable de llevar a cabo exámenes ambientales. THDA va aprobar la liberación de fondos para los gobiernos locales.

B. *Análisis Medioambiental para Sin Fines de Lucro*. THDA debe solicitar la liberación de los fondos de HUD para cualquier proyecto de organizaciones sin fines de lucro. Las organizaciones sin fines de lucro será responsables de recopilar la información necesaria para los exámenes ambientales.

C. *Liberación de Fondos de NSP*. Los fondos de NSP no pueden ser asignados hasta que se concluye el proceso de revisión ambiental. Los compromisos de gastos hechos anteriores antes de la aprobación de la revisión ambiental no pueden ser reembolsados con los fondos de NSP.

3.4. PINTURA CON PLOMO

A. *General*. Vivienda asistida con fondos de NSP está sujeto a la Ley de prevención de intoxicación de pintura con base de plomo (42 U.S.C. 4821 et seq.) y 24 CFR Parte 35, Sub-partes C hasta M. También aplicarán las disposiciones de la pintura con base de plomo de 982.401(j), independientemente de la propiedad aplicable estándar bajo 24 CFR 92.251. Los reglamentos de la pintura con base de plomo están disponibles en www.hud.gov/lea o contactando al 1-800-424-LEAD (5323).

B. *Proyectos de Alquiler*. En un proyecto de alquiler en la que no todas las unidades son asistidas con fondos de NSP, los requisitos de la pintura con base de plomo se aplicarán a todas las unidades y áreas comunes en el proyecto.

3.5. NORMAS DE TRABAJO

A. *General*. Cumplimiento de salario de Davis-Bacon y otras leyes federales y reglamentos relativos a normas laborales se aplican a todos los contratos para la rehabilitación de las unidades de 8 o más residenciales asistida con fondos de NSP.

B. *Contrato de Construcción*. El contrato para la construcción debe contener las disposiciones aplicables de salario y normas de labores.

C. *Labora/Equidad Dulce*. Davis-Bacon no se aplica a los proyectos usando trabajo voluntario o proyectos de equidad dulce.

3.6. LA SUSPENSIÓN Y EXCLUSION

Programas locales deben exigir a los participantes en las transacciones de menor nivel cubiertos por 24 CFR 24 para certificar que ni él o sus identidades son actualmente acertados, suspendidos, propuestos para la confrontación, declarados inelegible o voluntariamente excluidos de la transacción cubierta.

3.7. LAS INUNDACIONES DE PLANICIE

A. *Construcción y Reconstrucción*. Fondos de NSP no pueden ser usados para construir o reconstruir viviendas en un área identificada por la Agencia de Dirección de Emergencia Federal, como los riesgos de inundación especial.

B. *Rehabilitación*. THDA desanima la rehabilitación de unidades situadas en zonas de riesgo especial de inundaciones, pero en algunos casos y con el permiso en escrito de THDA, unas casas podrán ser asistidas si son situadas en una planicie de inundación.

C. *Participación en el Programa Nacional de Seguro de Inundación*. La Comunidad debe participar en el programa nacional de seguro de inundación y a seguranza de inundación debe obtenerse en las unidades.

3.8. CONFLICTOS DE INTERESES

A. *General*. En la adquisición de bienes y servicios, las disposiciones de conflicto de intereses en 24 CFR 85.36 y 24 CFR 84.42, respectivamente, aplicaran. En todos los casos no se rige por 24 CFR 85.36 y 24 CFR 84.42, conflicto de intereses aplicarán a las disposiciones del programa CDBG en 24 CFR 570.611.

El conflicto de interés disposiciones de CDBG se aplican a cualquier persona que sea un empleado, agente, consultor, oficial, oficial elegido o nombrado oficial de THDA, un recipiente del Estado o sub-recipiente recibiendo fondos de NSP. Ninguna persona listado anteriormente que ejerza o haya ejercido cualquier funciones o responsabilidades con respecto a actividades asistidas con fondos de NSP o que está en condiciones de participar en un proceso de decisiones o ganar dentro de información con respecto a estas actividades puede obtener un interés financiero o beneficiarse de una actividad de NSP asistida o tener un interés en cualquier contrato, subcontratación o acuerdo con respecto a éstos, o el producto de la aplicación, ya sea para sí o para aquellos con los que tienen lazos familiares o de negocios, durante su mandato o por un año a partir de entonces.

3.9. ADQUISICIONES

A. *Políticas de Adquisiciones*. Es importante mantener la solicitud de ofertas para bienes y servicios, así como servicios profesionales *Abrir contratos* y competitiva. Las ciudades, condados y organizaciones sin fines de lucro deben seguir sus políticas de adquisiciones y cumplir los requerimientos federales y del Estado. Como mínimo, las ciudades y condados deben cumplir con 24 CFR 85.36 y sin fines de lucro deben cumplir con 24 CFR 84.40 – 84.48.

B. *Ofertas Competitivas*. Los solicitantes deben obtener 3 a 5 ofertas usando publicidad formal o solicitudes de propuestas para la contratación de servicios profesionales tales como administración de concesionario, inspecciones y apuntes de trabajo.

C. *Define los Procedimientos de Selección*. Debe haber un procedimiento de selección establecida y una justificación escrita para la selección de la oferta ganadora o propuesta.

4. PUBLICACIÓN DEL SITIO WEB

La propuesta de NSP 3 con modificaciones profusas está disponible en el sitio de web de THDA. La última revisión sustancial de NSP 3 estará disponible en el momento adecuado en el sitio de Web. Todas las modificaciones posteriores de NSP 3 se publicarán tambien en el sitio de Web. El estado de Tennessee ha elegido hacer el proceso alternativo de solicitud para NSP 3 y hará que la segunda modificacion con los cambios finales y necesarios, en zonas seleccionadas, selección de sub-recipiente y toda la información que se requerida el 30 de Junio de 2011, incluido el período de comentario público por quince días.